

Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 8 mei 2001 RGV, nr. 2001 / 21890 M, m.u.v. artikel 5 lid 3 onder a (deelgebied VI woonwagenlocatie) sub 3.

Behoort bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 01-05-2002. no.200103198 / 1 goedkeuring onthouden aan: artikel 5, lid 3, a VI, sub 5 planvoorschriften.

INHOUD

VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK 1

[Artikel 1](#)

[Artikel 2](#)

[Artikel 3](#)

HOOFDSTUK 2

Paragraaf 1

[Artikel 4](#)

Paragraaf 2

[Artikel 5](#)

[Artikel 6](#)

[Artikel 7](#)

[Artikel 8](#)

[Artikel 9](#)

[Artikel 10](#)

[Artikel 11](#)

[Artikel 12](#)

[Artikel 13](#)

[Artikel 14](#)

[Artikel 15](#)

[Artikel 16](#)

[Artikel 17](#)

Paragraaf 3

[Artikel 18](#)

[Artikel 19](#)

HOOFDSTUK 3

[Artikel 20](#)

[Artikel 21](#)

[Artikel 22](#)

[Artikel 23](#)

[Artikel 24](#)

[Artikel 25](#)

INLEIDENDE BEPALINGEN

[Begripsbepalingen](#)

[Wijze van meten](#)

[Algemene bepalingen voor alle bestemmingen](#)

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Hoofdpijnen van het plan

[Algemene beschrijving in hoofdpijnen](#)

Globale eindbestemmingen

[Woongebied \(WG\)](#)

[Woondoeleinden \(W\)](#)

[Centrumdoeleinden \(C\)](#)

[Maatschappelijke doeleinden \(M\)](#)

[Gemengde doeleinden 1 \(Gd1\)](#)

[Gemengde doeleinden 2 \(Gd2\)](#)

[Bedrijfsdoeleinden \(B\)](#)

[Recreatieve doeleinden \(R\)](#)

[Verkeersdoeleinden, stedelijk \(Vs\)](#)

[Verkeersdoeleinden, wijkontsluiting \(Vo\)](#)

[Verkeersdoeleinden, langzaam verkeer \(Vlv\)](#)

[Verkeersdoeleinden, motorbrandstofverkoop punt \(Vmv\)](#)

[Groenvoorzieningen \(G\)](#)

Dubbelbestemmingen

[Archeologisch attentiegebied](#)

[Grondwaterbeschermingsgebied](#)

OVERIGE BEPALINGEN

[Algemene gebruiksbeplating](#)

[Algemene vrijstellingsbevoegdheid](#)

[Algemene wijzigingsbevoegdheid](#)

[Overgangsbepalingen](#)

[Strafrechtelijke bepaling](#)

[Slotbepaling](#)

Bijlagen:

1. Lijst van afwijkende functies
2. Bebouwingstabel
3. Staat van bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan

de bestemmingskaart, de kaart ruimtelijke karakteristiek, de voorschriften en de bijlagen bij de voorschriften, welke deel uitmaken van het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal van de gemeente Maastricht;

aan- en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw;

aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep dat in een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en dat behoort tot de categorie vrije beroepen of daarmee qua aard, omvang en intensiteit vergelijkbare beroepen; hiervan kan alleen sprake zijn indien deze functie wordt uitgeoefend door de feitelijke bewoner van het pand, dit in tegenstelling tot een praktijkruimte;

additionele voorzieningen

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hierin zijn in ieder geval begrepen gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, plasticen, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes en -bouwwerken, straatmeubilair, straatvoorzieningen voor de gescheiden inzameling van afval, speelvoorzieningen of daarmee vergelijkbare voorzieningen;

ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

atelier

een werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan;

bebouwing

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bebouwingspercentage

een op de bestemmingskaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat, per bouwperceel, maximaal mag worden bebouwd; indien een bebouwingsvlak is aangegeven geeft het bebouwingspercentage het

gedeelte van het bebouwingsvlak aan dat mag worden bebouwd;

bebouwingstypologie

het bebouwingstype, bepaald door de navolgende kenmerken:

- aaneengesloten: meer dan twee woningen aaneen gebouwd;
- halfvrijstaand: twee woningen aaneen gebouwd; afgewisseld met een vrijstaande woning;
- vrijstaand: niet-aaneen gebouwde woningen.

bebouwingsvlak

een op de kaart ruimtelijke karakteristiek door bebouwingsgrenzen omgeven vlak, waarop gebouwen zijn toegelaten;

bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte;

beeldkwaliteitplan

een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied;

bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bebouwing: zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen: zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

bouwlaag

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder of set-backverdieping/dakopbouw en de op de bovenste bouwlaag opgebouwde dak- en gevelelementen, en met een maximale hoogte van 3 meter voor woningen en 4,50 meter voor andere gebouwen;

bouwperceel

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij bestaande of op te richten bebouwing;

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

bijgebouw

een gebouw behorende bij een dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een aan- en/of uitbouw aangemerkt als een bijgebouw;

coffeeshop

een horecabedrijf, dat als hoofddoel heeft het verstrekken van softdrugs en dranken voor gebruikers ter plaatse;

consumentverzorgend ambachtelijke bedrijf

een bedrijf, waarin op een beroepsmatige wijze ambachtelijke werkzaamheden worden verricht, anders dan in de zin van een aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

cultuurhistorische waarde

de waarde die een gebied ontleent aan zijn door vroegere cultuur-, bodembewerkings- of levenspatronen ontstane verschijningsvorm of eigenschappen, of in of op de bodem voorkomende overblijfselen van die patronen.

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, ten verhuur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van een galerie;

dienstwoning of bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw, dan wel op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

galerie

tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst;

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gestapelde woningen

twee of meer, geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen;

grondgebonden woning

een hoofdgebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarbij op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen;

grondwaterbeschermingsgebied

gebieden die als zodanig in het Grondwaterbeschermingsplan Limburg zijn aangegeven als gebieden, waar de kwaliteit van het grondwater bijzondere bescherming behoeft met het oog op de waterwinning;

hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

horecabedrijf

bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt.

inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder

bedrijven en/of inrichtingen welke zijn genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (Staatsblad 1993, 50);

kantoor met baliefunctie

een kantoor met een publieksaantrekkelijke hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau e.d.;

landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen;

peil

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

praktijkruimte

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratie, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder worden niet begrepen de uitoefening van ambachten, alsmede detailhandel; in tegenstelling tot een aan huis gebonden beroep kan deze functie worden uitgeoefend door een ander dan de feitelijke bewoner van dit pand;

publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek, wasserette, stomerij, apotheek e.d., met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt dient te zijn;

restaurant

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie te plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

set-backverdieping/dakopbouw

de bovenste verdieping van een woongebouw, die kan worden gebouwd binnen de contouren van een fictief zadeldak met een dakhelling van 53°;

seks- en/of pornobedrijf

een voor publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden.

Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren

van seksartikelen.

Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen.

Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden, c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan;

smartshop

een gebouw of deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

stedenbouwkundige kwaliteit

de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van de ruimte(n), zoals die wordt bepaald door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen;

straatprostitutie

het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden, c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

straatlengte

een samenhangend gedeelte van een straat met een vrijwel gelijke richting van de wegas;

supermarkt

een zelfbedieningswinkel, met een grote verscheidenheid van artikelen en goederen die voor de dagelijkse levensbehoefte nodig zijn, vooral voedings- en genotmiddelen, met een omvang van meer dan 300 m² B.V.O.;

verkoopvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

voorgevelrooilijn

- a. daar waar op de kaart ruimtelijke karakteristiek een als zodanig aangegeven lijn is opgenomen:
de op die kaart aangegeven voorgevelrooilijn;
- b. daar waar op de kaart ruimtelijke karakteristiek geen voorgevelrooilijn is opgenomen:
 1. langs een wegkant met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg aangeeft; langs weggedeelten waaraan uitsluitend zijgevels zijn gelegen gelden de naar de weg gekeerde zijgevels als voorgevels;
 2. langs een wegkant, waarlangs geen regelmatige bebouwing aanwezig is en waarlangs, al dan niet met vrijstelling, mag worden gebouwd:
bij een wegbreedte van tenminste 10 meter: de lijn gelegen op 15 meter uit de

- as van de weg;
- bij een wegbreedte geringer dan 10 meter: de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;
- 3. bij hoekbebouwing is sprake van twee voorgevelrooilijnen;

winkelondersteunende horeca

een horecabedrijf dat niet- of zwakalcoholische dranken en kleine etenswaren verstrekt, bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse en dat zich qua openingstijden aansluit bij de detailhandel; een coffeeshop is hieronder niet begrepen;

woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

zolder

een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van de dakschilden op het laagste punt nergens meer dan 1.20 meter bedraagt;

zij- en achtererf

onder (zij- en achter)erven als bedoeld in artikel 43, lid 1, onder c van de Woningwet, of artikel 2, onder a van het Besluit meldingsplichtige bouwwerken (Stb. 1992, 196) worden verstaan de gronden welke gelegen zijn in het gebied 3 meter vanaf de aan de weg gelegen perceelsgrens(grenzen) tot aan de achterste perceelsgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

- A. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:
 - 1. **bebouwingspercentage**
het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of, indien daarvan sprake is, een bebouwingsvlak;
 - 2. **de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
 - 3. **de goothoogte van een bouwwerk**
verticaal vanaf de bovenkant goot, boeiboord of druiplijn tot aan peil;
 - 4. **de (nok)hoogte van een bouwwerk**
verticaal vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot aan peil, met dien verstande dat schoorstenen, liftopbouwen, lichtkoepels, antennes, zendmasten en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;
 - 5. **de inhoud van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;
 - 6. **de bebouwingsdiepte van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en de achtergevel;
 - 7. **de oppervlakte van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en wel 1 meter boven peil, dan wel, indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;

8. **het bebouwd oppervlak van een bouwperceel**
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;
 9. **de hoogte van een bouwlaag**
tussen de bovenkant van de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag c.q. het dak.
- B. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, gevelversiering(en), vliesgevels, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen, mits de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1.50 meter wordt overschreden.

Artikel 3 Algemene bepalingen voor alle bestemmingen

1. Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen bij de verlening van een bouwvergunning, of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

2. Bescherming van het plan

Het is niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt van het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

3. Ondergrondse gebouwen

Ondergrondse gebouwen of souterrains mogen uitsluitend worden opgericht met een hoogte van maximaal 3.50 meter per bouwlaag en met een maximum van 3 ondergrondse bouwlagen; zij mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik; de betreffende gebouwen mogen uitsluitend geheel onder de grond dan wel, indien en voor zover onder een bovengronds gebouw gelegen, maximaal 1.20 boven peil worden gebouwd.

4. Verwijzing naar andere regelingen

Indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp plan.

5. Toelaatbare bedrijfsactiviteiten

De uitoefening van bedrijfsactiviteiten, anders dan de toegestane, in de woning uitgeoefende, aan huis gebonden beroepen, respectievelijk consumentverzorgende, ambachtelijke bedrijfsactiviteiten is alleen toegestaan daar waar aangegeven in deze voorschriften en voor zover het bedrijf is opgenomen in de als bijlage bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorieën 1 of 2, of, via vrijstelling, in 3. Inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet Geluidhinder (St. B. 1981, 671) zijn in het plangebied niet toegestaan.

6. Hindercirkels

Binnen de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven hindercirkels van bedrijven is geen woningbouw mogelijk, voor zolang en voor zover deze hinder niet is opgeheven, respectievelijk ontheffing is verkregen (zie artikel 20, lid 3).

7. Zone externe veiligheid A2

Binnen 55 meter uit de as van de meest oostelijke rijbaan van de autosnelbaan A2 is geen woningbouw mogelijk.

8. Hellende daken en set-backverdiepingen

Bij de toepassing van hellende daken of set-backverdiepingen worden deze ruimten niet als bouwlaag aangemerkt.

In die gevallen mag de (nok)hoogte van een hoofdgebouw:

- a. bij woningen: niet meer dan 4 meter hoger zijn dan de hoogte van de bovenste

bouwlaag;

- b. bij overige gebouwen: niet meer dan 5.50 meter hoger zijn dan de hoogte van de bovenste bouwlaag.

9. **Aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven, overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet, buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening;
- b. de invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

10. **Openbare nutsvoorzieningen**

Op alle gronden is het toegestaan bouwwerken van openbaar nut te bouwen:

- a. bovengronds: zoals straatvoorzieningen voor het gescheiden inzamelen van afvalstoffen, transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ en de hoogte niet meer dan 2.70 meter bedraagt;
- b. ondergronds: zoals bergings- bezinkbassins voor hemelwater, met dien verstande, dat de oppervlakte per bassin niet meer dan 200 m² en de hoogte niet meer dan 3.50 meter bedraagt.

11. **Straalpad PTT/defensie**

- a. Ter plaatse van de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven straalpaden geldt voor bouwwerken de op die kaart aangegeven hoogtebeperking.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na overleg met de beheerder van de straalverbindingen, in overeenstemming met de betreffende bestemmingsbepalingen vrijstelling te verlenen van de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven hoogtebeperking.

12. **Hogedruk-gastransportleiding**

- a. Op de gronden gelegen binnen een afstand van 30 meter ter weerszijden van de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven hogedruk-gastransportleiding mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de aanwezigheid van de leiding worden opgericht.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a, ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemmingen, indien het behoud en de veilige ligging van de leiding niet onevenredig wordt aangetast.
- c. Op de gronden gelegen binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van een op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven hogedruk-gastransportleiding is het verboden, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, zonder vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden, geen gebouwen zijnde, uit te voeren:
 - 1. het verlagen, afgraven of ophogen van de bodem;
 - 2. andere graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - 3. het aanleggen van wegen of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - 4. het aanleggen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

5. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals onder andere palen ten behoeve van een afrastering of heiwerkzaamheden;
 6. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen.
- d. Vrijstellingen en aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien het behoud van de veilige ligging van de leiding niet onevenredig wordt aangetast.
- Alvorens te beslissen, wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

13. Rioolwater-, watertransport- of gasvoedingsleiding

- a. Op de gronden gelegen binnen een afstand van 2.5 meter ter weerszijden van een op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven rioolwater-, watertransport- of gasvoedingsleiding mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de aanwezigheid van de leiding worden opgericht.
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a, ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemmingen, indien het behoud en de veilige ligging van de leiding niet onevenredig wordt aangetast.
 - c. Op de gronden gelegen binnen een afstand van 2.5 meter ter weerszijden van een op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven rioolwater-, watertransport- of gasvoedingsleiding is het verboden, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, zonder vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden, geen gebouwen zijnde, uit te voeren:
 1. het verlagen, afgraven of ophogen van de bodem;
 2. andere graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 3. het aanleggen van wegen of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 5. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals onder andere palen ten behoeve van een afrastering of heiwerkzaamheden;
 6. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen.
 - d. Vrijstellingen en aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien het behoud van de veilige ligging van de leiding niet onevenredig wordt aangetast.
- Alvorens te beslissen, wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Paragraaf 1 Beschrijving in hoofdlijnen

Artikel 4 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop de in de artikelen 5 t/m 17 van de voorschriften toegekende doeleinden worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt beschreven:

A. Algemeen

Het plan is er op gericht om een juridisch kader tot stand te brengen voor de duurzame versterking, ontwikkeling, inrichting en beheer van de buurten De Heeg en Eyldergaard en de ontwikkeling van het gebied Vroendaal tot woonbuurt.

B. Bestaande toestand als vertrekpunt

Voor de beheersaspecten is de bestaande toestand, qua bebouwing én gebruikt, het belangrijkste vertrekpunt van het plan. Voor zover de bestaande toestand niet

overeenkomt met de meest gewenste planologische ontwikkeling mag een beperkte uitbreiding plaatsvinden. Hiervoor zijn per bestemming nadere regels opgenomen. De bestaande toestand is weergegeven in de bij hoofdstuk 3 van de toelichting behorende kaarten bebouwingstypologie en functiestructuur.

Zodra in het gebied Vroendaal een nieuwe woonwijk is gerealiseerd, geldt ook daar de bestaande toestand als vertrekpunt in het kader van het beheer.

C. **Hoofdstructuren**

Binnen het plangebied worden drie hoofdstructuren onderscheiden:

1. de functionele hoofdstructuur
2. de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur
3. de landschappelijk-ecologische hoofdstructuur.

1. **Functionele hoofdstructuur**

De buurten De Heeg-Eyldergaard vormen in feite één groot woongebied.

Hiervoor wordt een beheerskader geschapen, dat gericht is op het behoud en de versterking van de woonfunctie en de verbetering van de woonkwaliteit.

Aanverwante functies zijn onder voorwaarden mogelijk.

Andere functies komen in beperkte mate, verspreid in het plangebied voor.

Er is sprake van twee concentraties van andere functies:

- het centrum van de Heeg, met winkelvoorzieningen, kerk en buurthuis;
- het bedrijfsterreintje Heenderrein, met enkele bedrijven en de openbare basisschool De Perroen.

Langs de buurtontsluitingswegen in de Heeg komen ook verschillende andere verzorgende functies voor, zoals scholen en medische praktijkruimten.

Langs de oude verkeersstructuren zoals de Rijksweg en de Haspengouw komen, ook buiten het bedrijfsterrein Heerderrein, enkele bedrijfsfuncties voor.

Langs de Rijksweg is een detailhandelslocatie ontstaan met enkele 'weidewinkels'. In het noordelijk deel van het plangebied, langs de Veldstraat zijn een klooster, een bejaardenhuis en een middelbare school aanwezig.

Het beleid voor de bestaande woongebieden is erop gericht om de kwaliteit van de woonomgeving te versterken door het nastreven van een aantal doelstellingen:

- de werkfunctie in de woongebieden niet intensiveren, met uitzondering van beperkte mogelijkheden voor de uitoefening van een beroep aan huis;
- de relatie met de voorzieningen voor de dagelijkse behoeften in de Heeg verbeteren;
- meer speelgelegenheid voor oudere kinderen en recreatieve mogelijkheden in de woonomgeving creëren.

Het beleid is er verder op gericht om in de toekomst het gebied Haspengouw-noordwest en de Burght te betrekken bij de ontwikkeling van de terreinen ten noorden van de Joseph Bechlaan tot een intensief werkgebied, in relatie tot het station Maastricht-Randwyck.

De functies anders dan wonen langs de Rijksweg en de Haspengouw en verspreid in het gebied conform de bestaande situatie gehandhaafd, tenzij zij afbreuk doen aan het woonklimaat.

De Oeslingerbaan maakt deel uit van het stedelijk hoofdwegennet en zal deze functie ook in de toekomst moeten kunnen vervullen. Voor het langzaam verkeer is het belangrijk, dat de fietsinfrastructuur wordt verbeterd en dat de oversteekbaarheid van de Rijksweg bij de scholen wordt verbeterd.

2. **Ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur**

In het plangebied is een aantal historische structuren nog herkenbaar in de vorm van oude wegen als de Kruisstraat-Veldstraat, de Oude Molenweg-Rijksweg, de westelijke voorzetting van de Bronckweg en de Maastrichterweg.

Ook de oude lintstructuur van de Haspengouw en de landgoederen de Burght en Huize Eyll, met hoeve De Kroon en het klooster Opveld behoren tot de cultuur-historisch kenmerkende elementen in het plangebied. De torenmolen Gronsveld ligt onmiddellijk aan de rand van het plangebied. Om te kunnen functioneren heeft deze molen een bebouwingsvrije zone binnen het plangebied nodig.

Het beleid is erop gericht om deze historische structuren in een herkenbare vorm binnen het plangebied te behouden. Tevens moet binnen het gebied dat als archeologisch attentiegebied is aangegeven rekening worden gehouden met het bodemarchief.

De bestaande buurten De Heeg, Eyldergaard en de Haspengouw hebben een geïsoleerd karakter. De onduidelijke structuur van de Haspengouw en omgeving kan worden verbeterd. Het beleid is er verder op gericht om de identiteit en de uitstraling van het winkelcentrum De Roserije als hart van de Heeg, en de oriëntatie in en rond het centrum te verbeteren.

In Eyldergaard wordt gestreefd naar het versterken van de relaties en verbindingen naar de randen van de wijk in de vorm van groenvoorzieningen en langzaam-verkeersverbindingen.

Tenslotte is het beleid erop gericht om de oriëntatie van dit zuidoostelijk stadsdeel op het NS-station Randwyck te verduidelijken en de scheidende werking van Oeslingerbaan, Rijksweg en Langendaal te verminderen.

Binnen het plangebied kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt een viertal bebouwingstypologieën worden onderscheiden. Daarnaast is er bebouwing in de vorm van complexen aanwezig en is er sprake van een woonwagenlocatie.

Deze bebouwingstypologieën zijn aangegeven op de kaart ruimtelijke karakteristiek. Het beleid is erop gericht om dit beeld in stand te houden.

Eventuele vervangende nieuwbouw dient te worden afgestemd op de bestaande bebouwingstypologie.

Verder zijn bij elk van deze bebouwingstypologieën andere voorschriften van toepassing voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze sluiten overigens grotendeels aan op de binnen Maastricht gebruikelijke bebouwingsregeling.

Deelgebied I Gesloten bebouwing

Het beleid binnen deze deelgebieden is erop gericht om het karakter van aaneengesloten straatwanden langs hoofdstructuren en woonerven te behouden. De bijgebouwen vinden hun plaats achter de achtergevel en in de hoeksituaties worden zij vaak gebruikt als beëindiging van de straatwand.

Deelgebied II Halfopen bebouwing

Het beleid ten aanzien van de halfopen bebouwing is erop gericht om het beeld van grotere hoofdbouwmassa's, meestal geschakeld door middel van lagere tussenleden in de vorm van aan/uitbouwen en/of bijgebouwen te handhaven.

Dat betekent dat aan/uitbouwen en bijgebouwen tussen de woningen toelaatbaar zijn, mits duidelijk achter de voorgevel gebouwd.

Deelgebied III Open bebouwing

De bebouwingstypologie open bebouwing is alleen gegeven aan de vrijstaande bebouwing in het zuidelijk plandeel. Aan dit karakter mag geen afbreuk worden gedaan door tussen deze grote bouwmassa's aan/uitbouwen of bijgebouwen op te richten. Deze mogen uitsluitend achter de achtergevel worden opgericht.

Deelgebied IV Complexen

Het beleid binnen deze deelgebieden is erop gericht om het karakter van afgerond en soms opvallend element, dat door de verschillende complexen wordt uitgestraald, te behouden.

Daarom worden bij deze gebouwen geen verspreide bijgebouwen toegelaten, maar daar waar een bepaalde behoefte dat noodzakelijk maakt, een

concentratie in één enkel centraal bijgebouw.

Deelgebied V Historisch bebouingslint

Het beleid ten aanzien van dit deelgebied is gericht op het behoud van de oorspronkelijk bebouingsstructuur. Daarbij staan de afwisseling tussen (voormalige) bedrijfsbebouwing, de daartussen gebouwde woonhuizen en het wisselde rooilijnenverloop voorop.

De situering van aan/uitbouwen en bijgebouwen moet dit beeld ondersteunen.

Deelgebied VI Woonwagenlocatie

Deze bebouwingstypologie sluit aan bij het aanwezige beeld van grote, semi-permanente bebouwing met servicegebouwtjes op de achterste terreingrens en incidenteel daaraan aangebouwde bijgebouwen.

3. **Landschappelijk-ecologische hoofdstructuur**

Aan de zuidkant van het plangebied maakt het droogdal van Gronsveld een belangrijk deel uit van de landschapstructuur in dit deel van Maastricht. Deze structurerende zone moet behouden blijven. Aan de oostkant van het plangebied wordt gestreefd naar behoud en zo mogelijk versterking van de waardevolle overgang van het hoogterras naar het middenteras. Een sluipende verstedelijking langs de randen van de stad moet worden voorkomen.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Vroendaal moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de hoogstamboomgaarden en verkavelingsstructuur in dat deel van het plangebied.

Als structurerend element in het noordelijk deel van het plangebied moet de oost-westgroenstructuur ter hoogte van Jeanne D'Arc tot en met Huize Eyll worden behouden en zo mogelijk versterkt. Ook herstel van de continuïteit van de aanwezige groenstructuren wordt nagestreefd. Het inrichtingsconcept van de bosplantsoenen in de Heeg moet worden behouden, evenals de monumentale Lindeboom in het centrum van Eyldergaard.

Paragraaf 2 Globale eindbestemmingen

Artikel 5 Woongebied (WG)

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de bestemmingskaart voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. openbare nutsvoorzieningen en inzamelingsplaatsen voor afval;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen;

en tevens, voor zover op de bestemmingskaart aangegeven met een letter, voor de in de als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen Lijst van afwijkende functies voor dat pand opgenomen doeleinden.

De belangrijkste functie van het gebied is de woonfunctie. De overige aan de gronden toegekende doeleinden (beroepsuitoefening, verzorgende functies, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen e.d.) zijn hieraan ondergeschikt.

2. **Beschrijving in hoofdlijnen**

De wijze waarop de in het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd, is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd voor wat betreft instandhouding, beheer en ontwikkeling als volgt gespecificeerd:

a. Instandhouding en beheer

1. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing, dan wel de bebouwing die wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen alsmede, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaarten en het bepaalde in deze voorschriften, worden veranderd en/of uitgebreid. Herstel, vervanging, verandering of uitbreiding kan zowel per gebouw als per complex, bouwblok of buurteenheid geschieden.
2. Daar, waar op de kaart ruimtelijke karakteristiek een voorgevelrooilijn is aangegeven wordt deze bij nieuwbouw of eventuele herverkaveling in die zin in acht genomen, dat de nieuwe hoofdgebouwen in of op maximaal 4.50 meter achter die rooilijn worden gebouwd. Daar waar geen voorgevelrooilijn is aangegeven, geldt voor de toepassing van deze bepaling de voorgevelrooilijn als beschreven in de begripsbepalingen.
3. Beheer en herinrichting van het openbaar gebied vindt plaats, respectievelijk is mogelijk met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
 - a. versterking van de verblijfsfunctie;
 - b. verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - c. met inachtneming van de twee eerste uitgangspunten kan tot privatisering van groenvoorzieningen worden overgegaan, mits het groenvoorzieningen betreft van beperkte omvang onmiddellijk grenzend aan huiskavels en niet gelegen in de bestemming Groenvoorzieningen (G).
4. De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw door de hoofdbewoner is toegestaan, mits:
 - a. geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
 - b. niet meer dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw voor de beroepsuitoefening wordt gebruikt;
 - c. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

Tenzij vrijstelling is verleend volgens het bepaalde in lid 6, onder a is niet toegestaan het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep in een bijgebouw.

b. Afwijkende functies

Indien een in de Lijst van afwijkende functies opgenomen functie wordt vervangen door een binnen de bestemming Woondoeleinden toegestane functie en de betrokken bebouwing en/of gronden gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren als zodanig zijn gebruikt is de in de lijst vermelde, afwijkende functie ter plaatse niet meer toegestaan.

c. Vrijstelling en nadere eisen

De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en de nadere eisen zal gericht zijn op het realiseren van het bepaalde in artikel 4 en in dit lid onder a, en op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse.

3. Bebouwingsbepalingen**a. Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden, tenzij in lid 2 (beschrijving in hoofdlijnen) anders is bepaald, de volgende bepalingen:

In het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven *deelgebied I (Gesloten)*:

1. De hoogte mag maximaal 3 bouwlagen bedragen, tenzij op de kaart

- ruimtelijke karakteristiek een afwijkend aantal bouwlagen is aangegeven.
2. De hoofdgebouwen moeten per straatlengte aaneengesloten worden gebouwd.
 3. De bebouwingsdiepte mag maximaal 10 meter bedragen.
 4. Het bebouwingspercentage mag maximaal 50 bedragen.
 5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 1 meter bedragen, behoudens daar waar in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

In het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven *deelgebied II (Halfopen)*:

1. De hoogte mag maximaal 3 bouwlagen bedragen.
2. De hoofdgebouwen moeten vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd; schakeling mag plaatsvinden door middel van uitbreidingen van het hoofdgebouw of bijgebouwen in één bouwlaag.
3. De bebouwingsdiepte mag maximaal 12 meter bedragen, behoudens daar waar op de kaart ruimtelijke karakteristiek een voorgevelrooilijn is aangegeven; aldaar geldt een bebouwingsdiepte van maximaal 18 meter.
4. Het bebouwingspercentage mag maximaal 50 bedragen.
5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 1 meter bedragen, behoudens daar waar in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Voor het gedeelte van de bouwmassa met meer dan één bouwlaag moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2.50 meter bedragen.

In het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven *deelgebied III (Open)*:

1. De hoogte mag maximaal 2 bouwlagen bedragen.
2. De hoofdgebouwen moeten vrijstaand worden gebouwd.
3. De bebouwingsdiepte mag maximaal 12 meter bedragen.
4. Het bebouwingspercentage mag maximaal 50 bedragen.
5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen, behalve daar waar in de bestaande situatie een andere afstand voorkomt.

In het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven *deelgebied IV (Complex)*:

1. De hoogte mag maximaal drie bouwlagen bedragen, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een afwijkend aantal bouwlagen is aangegeven.
2. De complexen mogen vrijstaand of aaneengesloten worden gebouwd.
3. De bebouwingsdiepte mag maximaal 22 meter bedragen.
4. Het bebouwingspercentage mag maximaal 80 bedragen.
5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 2 meter bedragen, behoudens daar waar in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

In het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven *deelgebied V (Historisch bebouwingslint)*:

1. De hoogte mag maximaal 3 bouwlagen bedragen.
2. De hoofdgebouwen mogen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengesloten worden gebouwd.
3. De bebouwingsdiepte mag maximaal 20 meter bedragen.
4. Het bebouwingspercentage mag maximaal 50 bedragen.
5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 2 meter bedragen, behoudens daar waar in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

In het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven *deelgebied VI (Woonwagenlocatie)*:

1. In het deelgebied aan de Oeslingerbaan mogen maximaal 7 en in het

deelgebied aan de Rijksweg maximaal 15 woonwagendstandplaatsen worden ingericht.

2. De hoogte van woonwagens mag maximaal 4 meter bedragen.
3. **Tussen de woonwagens moet een minimale afstand van 5 meter worden aangehouden. (Goedkeuring onthouden)**
4. Het bebouwingspercentage mag maximaal 60 bedragen.
5. ~~Tussen het pand Rijksweg 55 en de dichtsbijzijnde woonwagen moet een minimale afstand van 25 meter worden aangehouden.~~ (Het besluit van G.S. is door besluit van afd. bestuursrechtspraak Raad van Staten vernietigd)

b. Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen

1. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per hoofdgebouw maximaal 80 m² bedragen, zulks met dien verstande, dat het in dit lid onder a voor de verschillende deelgebieden gegeven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.
2. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen, zulks met uitzondering van duivenhokken, waarvan de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen.
3. De nokhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen.
4. Bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
5. In afwijking c.q. als aanvulling op het bepaalde onder 1, 2, 3 en 4 gelden voor de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven deelgebieden de navolgende bepalingen voor het bouwen van bijgebouwen:

In het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven *deelgebied II (Halfopen)*:

Daar waar op de kaart ruimtelijke karakteristiek een voorgevelrooilijn is aangegeven dienen de bijgebouwen minimaal 4.50 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

In het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven *deelgebied III (Open)*:

De bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de lijn die kan worden getrokken door de achtergevel van het hoofdgebouw.

In het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven *deelgebied IV (Complex)*:

Behoudens het bepaalde in lid 4, onder d mogen bij complexen geen bijgebouwen worden gebouwd.

In het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven *deelgebied VI (Woonwagenlocatie)*:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen.
- b. De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

c. Andere bouwwerken

1. De hoogte van andere bouwwerken mag, behoudens het bepaalde onder 2, maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8 en antennes en antennemasten, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.
2. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.

4. Vrijstelling ten aanzien van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3, onder a inzake het bebouwingspercentage in de deelgebieden I, II, III en V ten behoeve van een verhoging van dat percentage tot 60; deze vrijstelling

wordt uitsluitend verleend indien de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- b. lid 3, onder a inzake de bebouwingsdiepte in de deelgebieden I, II, III en V ten behoeve van een vergroting van die diepte tot:
 - 1. 12 meter in deelgebied I;
 - 2. 15 meter in de deelgebieden II en III;
 - 3. 25 meter in deelgebied V;
- c. lid 3, onder b.4 ten behoeve van het bouwen op een afstand van minder dan 3 meter achter de voorgevelrooilijn;
- d. lid 3, onder b.5 voor de bouw van bijgebouwen bij complexen (deelgebied IV), mits:
 - 1. per complex niet meer dan één gezamenlijk bijgebouw wordt gebouwd;
 - 2. de oppervlakte van het bijgebouw maximaal 100 m² bedraagt;
 - 3. de hoogte van het bijgebouw niet meer dan 3 meter bedraagt.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ter uitvoering en met inachtneming van de algemene beschrijving in hoofdlijnen van artikel 4 en het in de leden 1, 2 en 3 van het onderhavige artikel bepaalde, ten behoeve van:

- 1. de woonsituatie
- 2. het straat- en bebouwingsbeeld
- 3. de verkeersveiligheid
- 4. de sociale veiligheid
- 5. de milieusituatie
- 6. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen/van aangrenzende gronden en bouwwerken
- 7. de waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of de archeologische waarde ter plaatse
- 8. de voldoening aan het gestelde in de Wet Geluidhinder en de Besluiten Luchtkwaliteit

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering en afmetingen van verhardingen, groen-, speel-, en parkeervoorzieningen;
- b. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
- c. de situering en afmetingen van andere bouwwerken.

6. Vrijstelling ten aanzien van de toegestane functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een groter gedeelte van het hoofdgebouw, dan aangegeven in lid 2, onder a.4.b en in een bijgebouw, onder voorwaarde dat:
 - 1. er geen onevenredige aantasting van de woonsituatie van de aangrenzende woningen plaatsvindt;
 - 2. er een aantoonbare behoefte bestaat vanuit de in de bestemming toegelaten functies, de woonfunctie of het aan huis gebonden beroep;
 - 3. de vrijstelling slechts kan worden verleend tot een gezamenlijk maximum van 30% van de oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen op het betrokken bouwperceel, mits dat niet meer bedraagt dan 125 m²;
- b. het gebruik van een woning en de daarbij behorende bijgebouwen voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en/of ateliers, onder voorwaarde dat:
 - 1. geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
 - 2. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge

- waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
3. de vrijstelling slechts kan worden verleend tot een gezamenlijk maximum van 30% van de oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen op het betrokken bouwperceel, mits dat niet meer bedraagt dan 125 m²;
- c. het gebruik van een gedeelte van de woning voor een galerie, onder voorwaarde dat de vrijstelling slechts kan worden verleend tot een gezamenlijk maximum van 30 % van de oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen op het betrokken bouwperceel, mits dat niet meer bedraagt dan 125 m².

Artikel 6 Woondoeleinden (WG)

1. Doeleindenomschrijving

De op de bestemmingskaart voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. openbare nutsvoorzieningen en inzamelingsplaatsen voor afval;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen (ondergronds gebouwd uitsluitend in deelgebied I);
- g. additionele voorzieningen en op de begane grond in deelgebied 9:
- h. praktijk-, kantoor- of atelierruimten, maatschappelijke voorzieningen of galerieën;

De belangrijkste functie van het gebied is de woonfunctie. De overige aan de gronden toegekende doeleinden (beroepsuitoefening, verzorgende functies, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen e.d.) zijn hieraan ondergeschikt.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop de in het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd, is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

- a. Voor de gronden met deze bestemming is het beleid gericht op de bouw van hoofdzakelijk grondgebonden, op enkele punten gestapelde woningen en woningen voor bepaalde doelgroepen.
- b. Voor deze nieuwe woonbuurt gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden:
 1. De typerende groen- en kavelstructuur (langwerpige boomgaarden en park loodrecht op de Molenweg) moet zoveel mogelijk gehandhaafd worden.
 2. Het karakter van de Molenweg als recreatieve, regionale fietsroute moet gehandhaafd worden.
 3. Over de gronden met deze bestemming dienen recreatieve verbindingen en ruimtelijke relaties tussen De Heeg/Eyldergaard en het oostelijk gelegen buitengebied te worden opgenomen.
 4. Bij de vormgeving van de nieuwe woonbuurt moet maximaal rekening worden gehouden met de visuele relatie met de karakteristieke hellingen van het middenterras en de hellingbossen van het hoogterras.
 5. In het noordwestelijk deel van de gronden met deze bestemming worden bij voorkeur bijzondere woonvormen voorzien, waarbij aansluiting kan worden gezocht bij het waardevolle parkkarakter van de aangrenzende kloostertuin en de aanwezige boomgaarden. De voorkeur gaat ernaar uit, dat deze bebouwing met de voorzijde op het parkgebied wordt georiënteerd.

6. Nieuwbouw langs de Rijksweg dient een afscherpende werking te hebben ten opzichte van de nieuwbouw in het plangebied. Een en ander mag niet leiden tot strakke, langgerekte bouwblokken.
 7. De verkaveling van het plangebied en de situering van de woningen dient zodanig te worden gekozen, dat de toekomstige bewoners van het gebied de mogelijkheid hebben actief of passief gebruik te maken van zonne-energie.
 8. Het bestaande hoogteverloop en de grondstructuur dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden.
 9. Op de gronden met deze bestemming moet rekening worden gehouden met ruimtelijke mogelijkheden voor de infiltratie van regenwater in de bodem.
- c. Het Beeldkwaliteitplan Vroendaal vormt de basis voor het bepaalde in lid 3 en de leidraad voor het stellen van nadere eisen als bedoeld in lid 5. Voorts zijn ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte in het beeldkwaliteitplan esthetische eisen opgenomen, die bij de toetsing van bouw- en inrichtingsplannen door de Welstandscommissie als leidraad worden gehanteerd.
 - d. De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw door de hoofdbewoner is toegestaan, mits:
 1. geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
 2. niet meer dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw voor beroepsuitoefening wordt gebruikt;
 3. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

Tenzij vrijstelling is verleend volgens het bepaalde in lid 6, onder a is niet toegestaan het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep in een bijgebouw.

3. **Bebouwingsbepalingen**

a. **Hoofdgebouwen**

Hoofdgebouwen moeten voldoen aan de eisen, die zijn opgenomen in de als bijlage 2 bij deze voorschriften behorende bebouwingstabel.

b. **Bijgebouwen**

Bijgebouwen moeten voldoen aan de eisen, die zijn opgenomen in de als bijlage 2 bij deze voorschriften behorende bebouwingstabel en voorts aan de navolgende voorschriften:

1. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 80 m² bedragen, zulks met dien verstande, dat het bouwperceel voor niet meer dan 50%, en in deelgebied 2 voor niet meer dan 35%, mag worden bebouwd. In afwijking van het vorenstaande, mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen in een op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven zone bijgebouwen, maximaal 100 m² bedragen.
2. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen, zulks met uitzondering van duivenhokken, waarvan de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen.
3. De nokhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen.
4. Bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

c. **Andere bouwwerken**

1. De hoogte van andere bouwwerken mag, behoudens het bepaalde onder 2, maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8 en antennes en

antennemasten, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.

2. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.

4. **Vrijstelling ten aanzien van de toegestane functies**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor:

- a. De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een groter gedeelte van het hoofdgebouw, dan aangegeven in lid 2, onder d.2 en in een bijgebouw, onder voorwaarde dat:
 1. er geen onevenredige aantasting van de woonsituatie van de aangrenzende woningen plaatsvindt;
 2. er een aantoonbare behoefte bestaat vanuit de in de bestemmingen toegelaten functies, de woonfunctie of het aan huis gebonden beroep;
 3. de vrijstelling slechts kan worden verleend tot een gezamenlijk maximum van 30% van de oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen op het betrokken bouwperceel, mits dat niet meer bedraagt dan 125 m²;
- b. het gebruik van een woning en de daarbij behorende bijgebouwen voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en/of ateliers, onder voorwaarde dat:
 1. geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
 2. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
 3. de vrijstelling slechts kan worden verleend tot een gezamenlijk maximum van 30% van de oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen op het betrokken bouwperceel, mits dat niet meer bedraagt dan 125 m²;
- c. Het gebruik van een gedeelte van de woning voor een galerie, onder voorwaarde dat de vrijstelling slechts kan worden verleend tot een gezamenlijk maximum van 30% van de oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen op het betrokken bouwperceel, mits dat niet meer bedraagt dan 125 m².

5. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ter uitvoering en met inachtneming van de algemene beschrijving in hoofdlijnen van artikel 4 en het in de leden 1, 2 en 3 van het onderhavige artikel bepaalde, ten behoeve van:

1. de woonsituatie
2. het straat- en bebouwingsbeeld, als bedoeld in het 'beeldkwaliteitsplan Vroendaal'
3. de verkeersveiligheid
4. de sociale veiligheid
5. de milieusituatie
6. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen/van aangrenzende gronden en bouwwerken
7. de waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of de archeologische waarde ter plaatse
8. de voldoening aan het gestelde in de Wet Geluidhinder en de Besluiten Luchtkwaliteit

nadere eisen stellen aan:

1. de situering en afmetingen van verhardingen, groen-, speel-, en parkeervoorzieningen en het aantal parkeervoorzieningen;
2. de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
3. de situering en afmetingen van andere bouwwerken.

Artikel 7 Centrumdoeleinden (C)

1. Doeleindenomschrijving

De op de bestemmingskaart voor Centrumdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

op de begane grond:

- a. detailhandel, met uitzondering van smartshops;
- b. winkelondersteunende horeca;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. praktijk en atelierruimten;
- f. publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- g. wonen;
- h. openbare nutsvoorzieningen en inzamelingsplaatsen voor afval;
- i. groen- en speelvoorzieningen;
- j. additionele voorzieningen;
op de verdiepingen:
- k. wonen;
in de kelder/souterrain:
- l. parkeervoorzieningen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze, waarop in het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd, is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

a. *Instandhouding en beheer*

1. De ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bebouwing, dan wel de bebouwing die wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen alsmede, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaarten en het bepaalde in deze voorschriften, worden veranderd en/of uitgebreid. Herstel, vervanging, verandering of uitbreiding kan zowel per gebouw als per complex geschieden.
2. Daar, waar op de bestemmingskaart een voorgevelrooilijn is aangegeven wordt deze bij nieuwbouw of eventuele herverkaveling in die zin in acht genomen, dat de nieuwe hoofdgebouwen in of op maximaal 3 meter achter die rooilijn worden gebouwd. Daar waar geen voorgevelrooilijn is aangegeven geldt voor de toepassing van deze bepaling de voorgevelrooilijn als beschreven in de begripsbepalingen.
3. Beheer en herinrichting van het openbaar gebied vindt plaats, respectievelijk is mogelijk met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
 - versterking van de verblijfsfunctie;
 - verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - met inachtneming van de twee eerste uitgangspunten kan tot privatisering van groenvoorzieningen worden overgegaan, mits het groenvoorzieningen betreft van beperkte omvang onmiddellijk grenzend aan huiskavels en niet gelegen in de bestemming Groenvoorzieningen (G).

b. *Ontwikkeling*

Er wordt gestreefd naar verbetering van de uitstraling van het winkelcentrum De Roserije, waarbij een beperkte toevoeging aan het winkeloppervlak van de supermarkten aanvaardbaar is, met een maximale omvang 10% van het oppervlak ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan en naar een beperkte toelating van winkelondersteunende horeca.

- c. **Vrijstelling en nadere eisen**
De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en de nadere eisen zal gericht zijn op het realiseren van het bepaalde in artikel 4 en in dit lid onder a, en op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse.
3. **Bebouwingsbepalingen**
- a. **Hoofdgebouwen**
1. Het aantal bouwlagen mag maximaal het aantal bedragen, dat op de kaart ruimtelijke karakteristiek is aangegeven.
 2. Het bebouwingspercentage mag maximaal 80% bedragen.
- b. **Bijgebouwen**
Op deze gronden mogen geen bijgebouwen worden gebouwd, behoudens gebruikmaking van het bepaalde in lid 4.
- c. **Andere bouwwerken**
1. De hoogte van andere bouwwerken mag, behoudens het bepaalde onder 2, maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8 meter en antennes en antennemasten, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.
 2. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.
4. **Vrijstelling ten aanzien van de bebouwingsbepalingen**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 voor de bouw van bijgebouwen bij gestapelde woningen, mits:
1. per complex niet meer dan één gezamenlijk bijgebouw wordt gebouwd;
 2. de oppervlakte van het bijgebouw maximaal 100 m² bedraagt;
 3. de hoogte van het bijgebouw niet meer dan 3 meter bedraagt.
5. **Nadere eisen**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, respectievelijk indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse.

Artikel 8 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De op de bestemmingskaart voor Maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. onderwijsdoeleinden;
 - b. (para)medische doeleinden;
 - c. sociaal-culturele doeleinden;
 - d. religieuze doeleinden;
 - e. bijzondere woonvormen;
 - f. doeleinden van sport;
 - g. additionele voorzieningen, zulks met behoud van de aanwezige historische en/of archeologische waarden.
2. **Beschrijving in hoofdlijnen**
De wijze waarop de in het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd, is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:
 - a. **Instandhouding en beheer**
Onder deze bestemming zijn de bestaande, grootschalige maatschappelijke

doeleinden gebracht; gestreefd wordt naar behoud van deze functies op de huidige locaties. Ook bijzondere woonvormen, die een relatie hebben met een op deze gronden aanwezige instelling zijn hier toelaatbaar.

De in deze bestemming voorkomende, monumentale bebouwing dient te worden gehandhaafd.

b. **Vrijstelling en nadere eisen**

De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en de nadere eisen zal gericht zijn op het realiseren van het bepaalde in artikel 4 en in dit lid onder a, en op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse.

3. **Bebouwingsbepalingen**

a. **(Hoofd)gebouwen**

1. Het bebouwingspercentage mag maximaal 80% bedragen.
2. De hoogte mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart ruimtelijke karakteristiek een afwijkende hoogte in meters is aangegeven.
3. Daar waar op de kaart ruimtelijke karakteristiek een bebouwingsvlak is aangegeven mogen gebouwen uitsluitend op het bebouwingsvlak worden gebouwd.

b. **Andere bouwwerken**

1. De hoogte mag, behoudens het bepaalde onder 2, maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8 meter en antennes en antennemasten, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.
2. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.

4. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, respectievelijk indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit of de historische, respectievelijk archeologische waarde ter plaatse.

Artikel 9 Gemengde doeleinden 1 (Gd1)

Doeleindenomschrijving

1. De op de bestemmingskaart voor Gemengde doeleinden 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. kantoordeeleinden;
 - c. maatschappelijke voorzieningen;
 - d. praktijk- en atelierruimten;
 - e. galerieën;
 - f. restaurants;
 - g. additionele voorzieningen, zulks met behoud van de aanwezige historische en/of archeologische waarden.

2. **Beschrijving in hoofdlijnen**

De wijze waarop de in het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd, is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4; ter uitvoering en met inachtneming van die beschrijving wordt de wijze waarop de hiervoor omschreven doeleinden worden nagestreefd als volgt gespecificeerd:

a. **Instandhouding en beheer**

Onder deze bestemming zijn de bestaande cultuurhistorisch waardevolle complexen gebracht. De toekenning van de verschillende functies is ondergeschikt aan de doelstelling van handhaving van deze complexen.

In ieder geval dient de in deze bestemming voorkomende, monumentale bebouwing te worden gehandhaafd.

b. **Vrijstelling en nadere eisen**

De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en de nadere eisen zal gericht zijn op het realiseren van het bepaalde in artikel 4 en in dit lid onder a, en op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse.

3. **Bebouwingsbepalingen**

a. **Hoofdgebouwen**

1. De gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven bebouwingsvlakken.
2. Het bebouwingspercentage mag maximaal 100 bedragen.
3. De hoogte mag maximaal 16 meter bedragen.

b. **Bijgebouwen**

1. het onder a.2 genoemde bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.
2. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 4 meter bedragen.
3. De goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
4. De nokhoogte van een bijgebouw mag maximaal 7 meter bedragen.

c. **Andere bouwwerken**

1. De hoogte mag, behoudens het bepaalde onder 2, maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8 meter en antennes en antennemasten, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.
2. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.

4. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, respectievelijk indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit of de historische, respectievelijk archeologische waarde ter plaatse.

Artikel 10 Gemengde doeleinden 2 (Gd2)

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de bestemmingskaart voor Gemengde doeleinden 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. bedrijven, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder en van detailhandel, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 3 bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. verkeersdoeleinden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

2. **Beschrijving in hoofdlijnen**

De wijze waarop de in het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd, is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4.

3. **Bebouwingsbepalingen**

a. **Gebouwen**

1. De gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op de op de kaart

ruimtelijke karakteristiek aangegeven bebouwingsvlakken.

2. Op het noordelijke en het zuidelijke bebouwingsvlak mag de hoogte maximaal 7 meter bedragen; op de beide andere bebouwingsvlakken mag de hoogte maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande, dat op het meest zuidelijke van deze beide bebouwingsvlakken over een oppervlakte van maximaal 20% van dat bebouwingsvlak de hoogte maximaal 9 meter mag bedragen.
3. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40.
4. Per bouwperceel mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd met een maximale inhoud van 600 m³.

b. **Andere bouwwerken**

1. De hoogte mag, behoudens het bepaalde onder 2, maximaal 9 meter bedragen.
2. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.

4. **Vrijstellingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 3 zoals opgenomen in bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, indien deze naar aard en invloed op de woonomgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, met dien verstande, dat de Directeur Water en Milieu van de provincie Limburg in deze situatie wordt gehoord.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten aanzien van de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet voorkomt in de van deze voorschriften als bijlage deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, indien deze naar aard en invloed op de directe omgeving kan worden gelijk gesteld met een ter plaatse toegelaten milieucategorie bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de Directeur Water en Milieu van de provincie Limburg wordt gehoord.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, gehoord de Rijksconsulent Economische Zaken, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten aanzien van detailhandel:
 1. door bedrijven die op grond van:
 - milieu-overwegingen,
 - afwezigheid van een bepaald verzorgingsgebied en dus niet concurrerend voor het hiërarchisch winkelapparaat,
 - het volumineuze karakter van goederen, een plaats kunnen krijgen, c.q. gewenst zijn buiten bestaande winkelcentra;
 2. als nevenactiviteit in ter plaatse zelf vervaardigde of bewerkte producten door industriële en ambachtelijke bedrijven, mits:
 - a. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - b. er een limitatieve opsomming van de bij de vrijstelling artikelengroep vastgelegd is.

Artikel 11 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De op de bestemmingskaart voor Bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, met dien verstande, dat de gronden met de aanduiding:
 - o a, uitsluitend zijn bestemd voor autosloperij;
 - o e, uitsluitend zijn bestemd voor de elektriciteitsvoorziening;

- o t, uitsluitend zijn bestemd voor de telecommunicatie.
- 2. **Beschrijving in hoofdlijnen**
De wijze waarop de in het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd, is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4.
- 3. **Bebouwingsbepalingen**
 - a. **Hoofdgebouwen**
 - 1. Het bebouwingspercentage mag maximaal 60% bedragen;
 - 2. De hoogte mag maximaal 6.50 meter bedragen;
 - 3. Uitsluitend op de gronden met de aanduiding a mogen twee bedrijfswoningen worden opgericht met een inhoud van maximaal 600 m³ en een hoogte van maximaal 2 bouwlagen.
 - b. **Andere bouwwerken**
 - 1. De hoogte mag, behoudens het bepaalde onder 2, maximaal 3 meter bedragen.
 - 2. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.
- 4. **Nadere eisen**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, respectievelijk indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse.

Artikel 12 Recreatieve doeleinden (R)

- 1. **Doeleindenomschrijving**
De op de bestemmingskaart voor Recreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. recreatieve activiteiten met de daaraan ondergeschikte kantine/horecafaciliteiten,
 - b. voorzieningen voor het langzaam verkeer, zoals wandel- en fietspaden; zulks met behoud c.q. versterking van de aan deze gronden eigen landschappelijke en ecologische waarde.
- 2. **Beschrijving in hoofdlijnen**
De wijze waarop in de in het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd, is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4.
- 3. **Bebouwingsbepalingen**
 - a. **Gebouwen**
 - 1. De goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 6 meter;
 - 2. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 2%.
 - b. **Andere bouwwerken**
 - 1. Er mogen geen tribunes worden gebouwd.
 - 2. De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor de opvang van ballen, waarvan de hoogte maximaal 8 meter en verlichtingsmasten, waarvan de hoogte maximaal 20 meter mag bedragen.
 - 3. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.
- 4. **Nadere eisen**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, respectievelijk indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit c.q. de landschappelijke en ecologische waarde ter plaatse.

5. Aanlegvergunningen

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het uit- of weggraven van holle weggedeelten;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
 5. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmaterialen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 3. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
 4. vallen onder de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften.
- c. De onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden van de gronden;
 2. het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen.Aan bedoelde vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ter bescherming van de onder 1 bedoelde waarden.

Artikel 13 Verkeersdoeleinden, stedelijk (Vs)

1. Doeleindenomschrijving

De op de bestemmingskaart voor Verkeersdoeleinden, stedelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeerswegen met twee rijstroken;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. groenvoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen, zulks met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

2. Bebouwingsbepalingen

Op of in deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 3, lid 10, uitsluitend andere bouwwerken zijnde worden gebouwd, die qua aard bij deze bestemming passen en waarvan de hoogte maximaal 10 meter bedraagt.

Artikel 14 Verkeersdoeleinden, wijkontsluiting (Vo)

1. Doeleindenomschrijving

De op de bestemmingskaart voor Verkeersdoeleinden, wijkontsluiting aangewezen

gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeerswegen met maximaal twee rijstroken;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. groenvoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen, zulks met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

2. **Bebouwingsbepalingen**

Op of in deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 3, lid 10, uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die qua aard bij deze bestemming passen en waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt.

Artikel 15 Verkeersdoeleinden, langzaam verkeer(Vlv)

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de bestemmingskaart voor Verkeersdoeleinden, langzaam verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. verblijfsdoeleinden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. additionele voorzieningen.

2. **Bebouwingsbepalingen**

Op of in deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 3, lid 10, uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die qua aard bij deze bestemming passen en waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt.

Artikel 16 Verkeersdoeleinden, motorbrandstofverkooppunt (Vmv)

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de bestemmingskaart voor Verkeersdoeleinden, motorbrandstofverkooppunt aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, exclusief L.P.G.;
- b. detailhandel;
- c. groenvoorzieningen;
- d. additionele voorzieningen.

2. **Bebouwingsbepalingen**

a. **Gebouwen**

1. De oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 375 m² bedragen.
2. De hoogte van de gebouwen mag maximaal 4 meter bedragen.

b. **Andere bouwwerken**

1. De hoogte mag, behoudens het bepaalde onder 2, maximaal 7 meter bedragen.
2. Voor erfafscheidingen is het bepaalde in de Bouwverordening bepalend.

3. **Gebruiksbeplating**

Maximaal 90 m² bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt voor detailhandel, anders dan motorbrandstoffen.

Artikel 17 Groenvoorzieningen (G)

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de bestemmingskaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:

- a. groenvoorzieningen inclusief speelvoorzieningen;

- b. waterpartijen;
 - c. voorzieningen voor het langzaam verkeer, zoals wandel- en fietspaden;
 - d. in- en uitritten;
 - e. doeleinden van openbaar nut;
 - f. akoestisch voorzieningen;
 - g. additionele voorzieningen, zulks met behoud c.q. versterking van de aan deze gronden eigen landschappelijke en ecologische en/of archeologische waarde.
2. **Beschrijving in hoofdlijnen**
- a. **Algemeen**
De wijze waarop de in het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd, is in hoofdlijnen beschreven in artikel 4.
 - b. **Afwijkende functies**
Indien een in de Lijst van afwijkende functies opgenomen functie wordt vervangen door een binnen de bestemming Groenvoorzieningen toegestane functie en de betrokken bebouwing en/of gronden gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren als zodanig zijn gebruikt, is de in de lijst vermelde, afwijkende functie ter plaatse niet meer toegestaan.
3. **Bebouwingsbepalingen**
Op of in deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 3, lid 10, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die qua aard bij deze bestemming passen en waarvan de hoogte maximaal 3 meter bedraagt, zulks met uitzondering van speelvoorzieningen, die maximaal 5 meter hoog mogen zijn.
4. **Nadere eisen**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, respectievelijk indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit c.q. de landschappelijke en ecologische waarde ter plaatse.
5. **Aanlegvergunningen**
- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het uit- of weggraven van holle weggedeelten;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
 5. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmaterialen.
 - b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 3. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning,

- vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
4. vallen onder de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften.
- c. De onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
1. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarden van de gronden;
 2. het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen.
- Aan bedoelde vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ter bescherming van de onder 1 bedoelde waarden.

Paragraaf 3 Dubbelbestemmingen

Artikel 18 Archeologisch attentiegebied

1. Doeleindenomschrijving

De op de bestemmingskaart voor Archeologisch attentiegebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de doeleinden van de andere, bij dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen (artikelen 5, 7, 8 en 10 t/m 17) primair bestemd voor de bescherming van de in het gebied voorkomende archeologische waarden.

2. Aanlegvergunningen

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
 2. het ontginnen, verlagen of afgraven van de bodem dieper dan 0.50 meter, anders dan normaal spitwerk, en het ophogen of egaliseren van de bodem; dit geldt ook in geval deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om ondergrondse gebouwen kunnen realiseren en bij werkzaamheden in het kader van bodemsanering;
 3. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem, dieper dan 0.50 meter.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. van ondergeschikte betekenis;
 2. binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
 3. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- c. De onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de archeologische waarden in de betreffende gronden.
- d. Een onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de stadsarcheoloog; aan bedoelde vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ter bescherming van de in lid 1 bedoelde waarde; de beslissing met betrekking tot de aanlegvergunning wordt aan de stadsarcheoloog medegedeeld.

Artikel 19 Grondwaterbeschermingsgebied

1. Doeleindenomschrijving

De op de bestemmingskaart voor Grondwaterbeschermingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de doeleinden van de andere, bij dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen (artikelen 5, 7, 8 en 10 t/m 14) primair bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare

drinkwatervoorziening.

2. **Beschrijving in hoofdlijnen**

Het beleid binnen dit gebied is primair gericht op de bescherming van het belang van de openbare drinkwatervoorziening. Ter uitvoering van dit beleid wordt aangesloten bij de Provinciale Milieuverordening Limburg 1995 en het door de provincie gevoerde, c.q. te voeren beleid, zoals verwoord in het Grondwaterbeschermingsplan en het Milieubeleidsplan.

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 20 Algemene gebruiksbeperking

1. Verboden gebruik van gronden

- a. **Het is verboden gronden begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals aangegeven in de onderscheiden doeleindenomschrijvingen.**
- b. **Burgemeester en wethouders verlenen van het bepaalde in lid 1 vrijstelling, als strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.**

2. Verboden gebruik van opstallen

- a. Het is verboden opstallen op de in dit plan bedoelde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals aangegeven in de onderscheiden doeleindenomschrijvingen en/of het bepaalde in artikel 16, lid 3.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen van het bepaalde in lid 1 vrijstelling, als strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 21 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven voorgevelrooilijnen, en de deelgebiedsgrenzen in de bestemming Woondoeleinden, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de toepassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. van de in de artikelen 4 tot en met 15 genoemde maten en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor het bouwen van zend- en antennemasten en masten voor alarminstallaties tot een maximale hoogte van 20 meter;
- d. voor het oprichten van kunstobjecten tot een maximale hoogte van 8 meter.
- e. voor de bouw van maximaal 5 garageboxen aaneen met een hoogte van maximaal 3 meter, een breedte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m² per garagebox, mits dit past binnen het stedenbouwkundige beeld, er ter plaatse geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit plaatsvindt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

- f. ten aanzien van de bouw van bouwwerken van openbaar nut met een grotere inhoud dan 50 m³ en/of een hoogte, groter dan 2.70 meter, mits:
 1. de inhoud niet meer bedraagt dan 100 m³;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 4 meter;
- g. voor het vestigen van een seks- en/of pornobedrijf en/of het toestaan van straatprostitutie, mits dit overeenkomstig het door de raad vastgestelde beleid hiervoor is;
- h. voor het vestigen van smartshops, mits dit overeenkomstig het door de raad vastgestelde beleid hiervoor is.

Artikel 22 Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. In het op de bestemmingskaart als zodanig aangegeven "gebied wijzigingsbevoegdheid" zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van woningen en/of maatschappelijke functies met inachtnaam van de navolgende voorwaarden:
 - a. De huidige bouwvolumes ter plaatse van de aanleunwoningen en het huidige verzorgingstehuis Providentia mogen worden gehandhaafd of vervangen door nieuwbouw van gelijke omvang;
 - b. Aansluitend daaraan mag (vervangende) nieuwbouw worden gerealiseerd, waarbij gestreefd wordt naar een hofjesstructuur met een maximale bebouwingshoogte van 3 bouwlagen en een bebouwingsdichtheid van maximaal 60%.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor zover het betreft het mogelijk maken van de bouw van meer dan 5, maar niet meer dan 10 aan één gebouwde garageboxen met een hoogte van maximaal 3 meter, een breedte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van 25 m² per garagebox, mits:
 - a. dit past binnen het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
 - b. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit plaatsvindt;
 - c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
 - d. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is, dan wel geschikt zal worden gemaakt voor de bouw van garageboxen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de milieucirkels rond bedrijven, aangegeven op de kaart ruimtelijke karakteristiek, te verkleinen c.q. te verwijderen, indien:
 - a. het betrokken bedrijf de fysieke omvang van het bedrijfsperceel inkrimpt, c.q. het bedrijf is verplaatst of opgeheven en de vergunning op grond van de Wet Milieubeheer is gewijzigd c.q. ingetrokken;
 - b. de vergunning op grond van de Wet Milieubeheer dat aanscherping van de voorwaarden zodanig is gewijzigd dat de daaruit voortvloeiende milieucirkel kleiner is, dan de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven cirkel.
4. Op de voorbereiding van een wijziging van het plan door burgemeester en wethouders, op grond van deze planvoorschriften, is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 23 Overgangsbepalingen

1. **Overgangsbepalingen met betrekking tot de bebouwing**
 - a. De op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp plan bestaande bouwwerken, alsmede bouwwerken, welke in aanbouw zijn op dat tijdstip, dan wel kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, welke in strijd zijn met het plan, mogen gedeeltelijk

worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits de afwijkingen van het plan, zowel naar de aard als naar de omvang, niet worden vergroot en behoudens onteigening krachtens de wet.

- b. Voor het geheel vernieuwen, geheel veranderen of in beperkte mate uitbreiden van bedoelde bouwwerken zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan, met dien verstande dat:
 - 1. bij gehele vernieuwing of gehele verandering de bestaande afwijkingen van het plan, zowel naar de aard als naar de omvang, niet mogen worden vergroot;
 - 2. het in beperkte mate uitbreiden niet verder mag gaan dan 15% van de inhoud van de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp plan bestaande bebouwing, mits de bestaande afwijking naar de aard niet wordt vergroot.

Met geheel vernieuwen of geheel veranderen wordt gelijkgesteld het systematisch gedeeltelijk vernieuwen of gedeeltelijk veranderen met het kennelijk doel om zodoende uiteindelijk tot een gehele vernieuwing of gehele verandering te komen.

- c. In geval van verwoesting door calamiteit mogen de in lid 1 van dit artikel bedoelde bouwwerken worden herbouwd - behoudens onteigening overeenkomstig de wet - mits:
 - 1. de afwijkingen van het plan niet naar aard of omvang worden vergroot;
 - 2. een aanvraag om een vergunning tot herbouw binnen 2 jaar na tenietgaan is ingediend.
- 2. **Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en opstallen**
 - a. Indien, ten tijde van het van kracht worden van het plan, gronden en opstallen worden gebruikt in afwijking van het plan, mag dat gebruik worden voortgezet.
 - b. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is toegestaan, indien door die wijziging van het gebruik de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.
- 3. **Uitzonderingen op het overgangsrecht**
 - a. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen in strijd met de overgangsbepaling van dat plan.
 - b. Lid 2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen in strijd met de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 24 Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 3 lid 12 onder c, 3 lid 13 onder c, 12 lid 5, 16 lid 3, 17 lid 5, 18 lid 2 en 20 lid 1 onder a en 2 onder a wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 25 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
'Voorschriften bestemmingsplan 'De Heef-Eyldergaard-Vroendaal'.

Behoort bij besluit van Raad van de gemeente Maastricht d.d. 03.10.2000 No. 2000 - 30219

Bijlagen

1. Lijst van afwijkende functies
2. Bebouwingstabel
3. Staat van bedrijfsactiviteiten