

**Omgevingsloket**

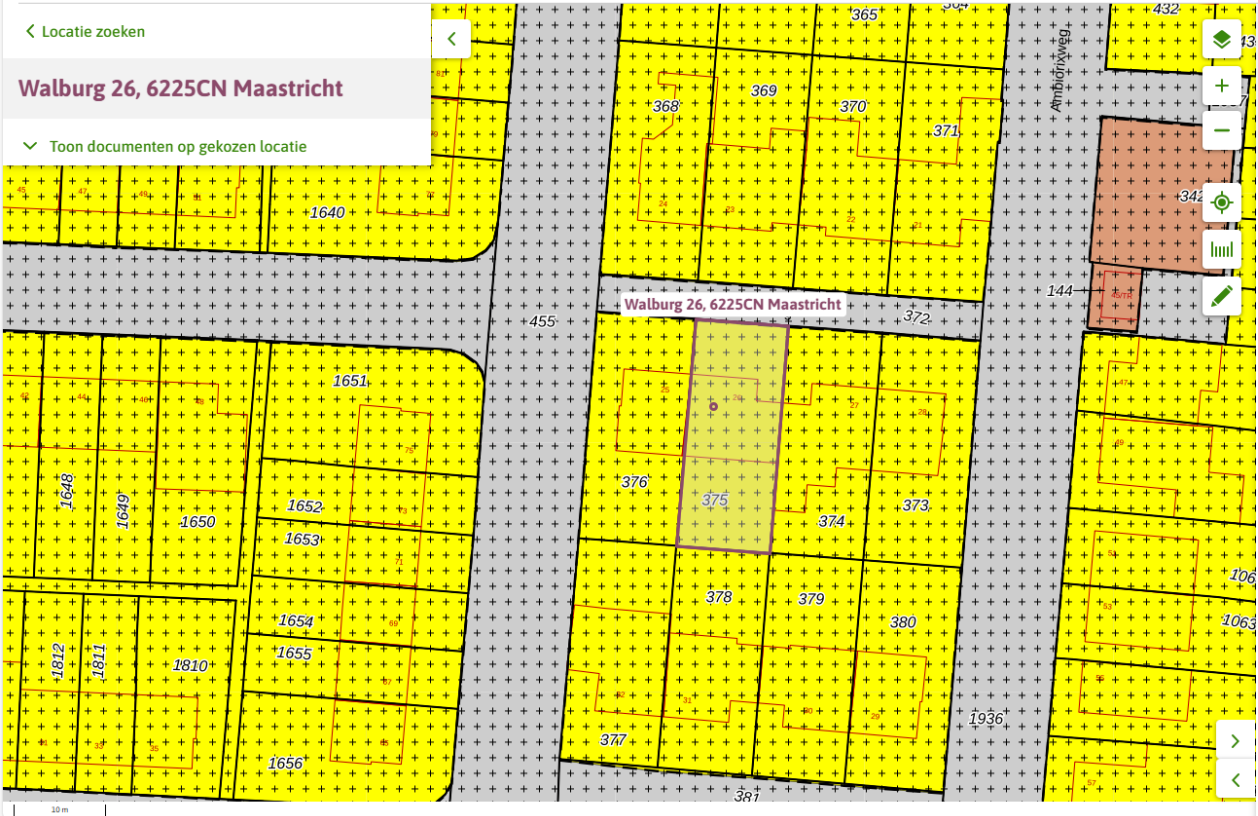
Regels op de kaart

Menu

< Locatie zoeken

Walburg 26, 6225CN Maastricht

> Toon documenten op gekozen locatie



Amby

bestemmingsplan - Maastricht

meer documentkenmerken

onherroepelijk 14-02-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

Verkeer >

Waarde - Maastrichts erfgoed >

Wonen >

Funcieaanduidingen (1)

specifieke vorm van waarde - archeologische zone c

Gebiedsaanduidingen (2)

milieuzone - bodembeschermingsgebied >

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied >

Plan: Bestemmingsplan Amby
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0935.bpAmby-oh01

Toelichting

Artikel 12 Wonen

- [12.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [12.2 Bouwregels](#)
- [12.3 Nadere eisen](#)
- [12.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [12.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [12.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [12.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. a. wonen;
- b. b. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. c. beroepen aan huis;
- d. d. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- e. e. groenvoorzieningen;
- f. f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- g. g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. h. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. a. De bestaande hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid.
- b. b. Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', waar uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan.
- c. c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' en 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 2' is nieuwbouw toegestaan. Voor deze gronden gelden de bouwregels zoals opgenomen in [12.2.2](#) resp. [12.2.3](#).

12.2.2 Hoofdgebouwen binnen aanduiding Nieuwbouw 1

- a. a. Alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan.
- b. b. Het hoofdgebouw dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.
- c. c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d. d. Het bouwperceel mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd.
- e. e. Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum dient in acht te worden genomen.

12.2.3 Hoofdgebouw binnen aanduiding Nieuwbouw 2

- a. a. Alleen een grondgebonden woning is toegestaan.
- b. b. Het hoofdgebouw dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.
- c. c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d. d. Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum dient in acht te worden genomen.

12.2.4 Bijbehorende bouwwerken algemeen

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen, uitgezonderd bijbehorende bouwwerken binnen de aanduidingen Nieuwbouw 1 en Nieuwbouw 2 waarvoor bouwregels gelden zijn opgenomen in [12.2.5](#) resp. [12.2.6](#), gelden de volgende bepalingen:

- a. a. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

- b. b. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. c. Bij hoekwoningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d. d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e. e. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- f. f. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient, indien niet tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, tenminste 3 m te bedragen.
- g. g. De goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- h. h. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan de goothoogte.

12.2.5 Bijbehorende bouwwerken binnen aanduiding Nieuwbouw 1

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen binnen de aanduiding Nieuwbouw 1 gelden de volgende bepalingen:

- a. a. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 11 meter van de aan de openbare weg grenzende perceelsgrenzen en op een afstand van tenminste 3 meter van overige perceelsgrenzen te worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van garages geldt voorts het bepaalde in sub b van dit lid.
- b. b. Bijbehorende bouwwerken in de vorm van garages mogen in de gemeenschappelijke perceelsgrens worden gebouwd voor zover de garage niet wordt ontsloten via de Molenweg en met dien verstande dat de afstand tot de aan de weg gelegen perceelsgrens gelijk is aan de afstand van de reeds bestaande garages aan de dwarsstraten van de Molenweg tot de aan de weg gelegen perceelsgrens.
- c. c. Het bouwperceel mag voor niet meer dan 30% worden bebouwd.
- d. d. De goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- e. e. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan de goothoogte.

12.2.6 Bijbehorende bouwwerken binnen aanduiding Nieuwbouw 2

Voor het bouwen van een- en/of uitbouwen en bijgebouwen binnen de aanduiding Nieuwbouw 2 gelden de volgende bepalingen:

1. 1. Bijbehorende bouwwerken dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.

2. 2. De goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
3. 3. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan de goothoogte.

12.2.7 Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. a. Woonwagens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.
- b. b. Het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 15.
- c. c. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- d. d. De bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer dan 2 m hoger zijn dan de goothoogte.
- e. e. Voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in [12.2.4](#) overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat de woonwagenstandplaats voor maximaal 60% bebouwd mag worden.

12.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. 1. De bebouwde oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m².
 2. 2. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. c. de verkeersveiligheid;
- d. d. de sociale veiligheid;
- e. e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. a. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. 1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
 - 2. 2. Als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 m bedragen. Hoofdgebouwen, waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 m of meer bedraagt, mogen niet worden uitgebreid.
 - 3. 3. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 - 4. 4. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 - 5. 5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b. b. 12.2.1 onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. 1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
 - 2. 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 - 3. 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 - 4. 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- c. c. [12.2.1](#) onder a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. De overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 2. De afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 m.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
 4. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
 5. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 6. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 7. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- d. d. [12.2.4](#) onder b om bijbehorende bouwwerken maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of – voor zover het betreft hoekgebouwen – de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. e. [12.2.4](#) onder c om bijbehorende bouwwerken vóór het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. f. [12.2.4](#) onder f ten behoeve van het realiseren van duivenhokken en aanverwante dierenverblijven, waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

- g. g. [12.2.6](#) ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken overschrijdt dientengevolge niet de 80 m².
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- h. h. [12.2.8](#) onder b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 m, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Afhankelijke woonruimte

Het gebruik van aan- en/of uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte is alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in [12.6.1](#).

12.5.2 Beroepen aan huis

- a. a. De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is rechtstreeks toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
1. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 2. Detailhandel is toegestaan, voor zover de detailhandel ondergeschikt is en verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende aan-huis-verbonden beroep.
 3. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

- b. b. Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kantoordoeleinden, ateliers, en galeries alsmede - voor zover op gronden zonder de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' - bedrijfsdoeleinden zijn alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in [12.6.2](#).

12.5.3 Parkeren voor de voorgevel

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een carport of garage, is alleen toegestaan door middel van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in [12.6.3](#).

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

12.6.1 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [12.5.1](#) en toestaan dat een aan- en/of uitbouw of een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. a. Inwoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- b. b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven, en er wordt rekening gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid).
- c. c. De maximale oppervlakte ten behoeve van bijbehorende bijgebouwen van 80 m² wordt niet overschreden.
- d. d. Voor zover er sprake is van mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw, is dit bijgebouw op niet meer dan 10 m afstand van het hoofdgebouw gelegen.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.6.2 Beroepen aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [12.5.2](#) voor het toestaan van beroepen aan huis in de vorm van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten kantoordoeleinden, ateliers, en galeries alsmede - voor zover op gronden zonder de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2' - bedrijfsdoeleinden, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
- b. b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. c. Detailhandel is toegestaan, voor zover de detailhandel ondergeschikt is en verband houdt met de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.
- d. d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

12.6.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 12.5.3, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. a. Parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren.
- b. b. Het parkeren kan niet anderszins gerealiseerd worden.

12.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' de bestemming 'Wonen' te wijzigen in die zin dat de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw' en 'maximum aantal wooneenheden' wordt toegevoegd ten behoeve van de realisatie van 2 woningen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. a. Er worden alleen grondgebonden woningen opgericht.
- b. b. De woningen bestaan uit maximaal één bouwlaag.
- c. c. De woningen afgedekt dienen te worden met een plat dak
- d. d. In afwijking op het bepaalde onder b. is een beperkte opbouw in een tweede bouwlaag met een plat dak mogelijk voor maximaal 50% van het bebouwd oppervlak van de begane grond.
- e. e. De hoogte van deze opbouw mag maximaal 6 m bedragen.

- f. f. De opbouw moet in de voorgevel worden gesitueerd en mag een maximale bouwdiepte hebben van 7 m.
- g. g. Bijbebehorende bouwwerken dienen geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.
- h. h. De woningen mogen niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
- i. i. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- j. j. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. k. De financiële haalbaarheid moet zijn aangetoond.

Artikel 14 Waarde - Maastrichts erfgoed

- 14.1 Bestemmingsomschrijving
- 14.2 Bouwregels
- 14.3 Nadere eisen
- 14.4 Afwijken van de bouwregels
- 14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 14.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 14.7 Wijzigingsbevoegdheid

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts erfgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

14.1.2 Onderverdeling

De voor 'Waarde - Maastrichts erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a tot en met d genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument:

- a. a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk': dominant bouwwerk, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- b. b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk': kenmerkend bouwwerk, met dien verstande dat uitsluitend het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd, een en ander conform het bepaalde in het als bijlage opgenomen rapport "Amby – Deelrapport Inventarisatie";
- c. c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waardevol cultuurhistorisch element': waardevol cultuurhistorisch element;
- d. d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement': waardevol groenelement;
- e. e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied': cultuurhistorisch attentiegebied;
- f. f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a': archeologische zone a;
- g. g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b': archeologische zone b;
- h. h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' : archeologische zone c.
- i. i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument': een rijksmonument waarbij de bepalingen uit de Monumentenwet van toepassing zijn.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

a Voorwaarden bouwen monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

Op de voor 'Waarde - Maastrichts erfgoed' aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel [14.1.2](#) onder a tot en met d, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' zoals bedoeld in artikel [14.1.2](#) onder e, mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:

1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
2. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;

3. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, zoals vervat in de als bijlagen opgenomen rapporten "Amby – Deelrapport Inventarisatie" en "Amby – Deelrapport Ruimtelijke Karakteristiek" en worden uitgevoerd met inachtneming van vorenbedoelde richtlijnen.

b Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel [14.1.2](#) onder a tot en met d, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

14.2.2 Archeologische zones

a Voorwaarden bouwen archeologische zones

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' mag slechts worden gebouwd indien:

1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
2. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' of kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

b Geen verstoring

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in [14.2.2](#).sub a onder 2 vindt plaats indien:

1. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m onder maaiveld;

2. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

c Voorschriften aan omgevingsvergunning

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.2.3 Rapportageplicht

a Rapportage

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de bouwaanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

b Programma van eisen

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport zoals bedoeld in [14.2.3](#) sub a wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

14.2.4 Advies

Ten behoeve van de voor 'Waarde – Maastrichts erfgoed' aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel [14.1.2](#) onder a tot en met d alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied zoals bedoeld in artikel [14.1.2](#) onder e , leggen burgemeester en wethouders alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk alsmede de aanvragen om afwijking van de bouwregels ter advies voor aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten of behoud- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in [14.2](#), een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorische waardestelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waardestelling alsmede de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.5.1 Gemeentelijke monumenten

a Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' alsmede 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

1. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking;
2. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
3. het vellen, rooien of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen.

b Nadere voorwaarden

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verandering en/of aantasting van een gemeentelijk monument, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende monument kan worden behouden.

14.5.2 Archeologische zones

a Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' , 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

1. werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 m onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
3. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
6. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
7. het aanleggen van een boomgaard;
8. het scheuren van grasland;
9. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

b Vergunningsvrij bouwen

Voor zover ingevolge hoofdstuk II en III van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

c Toepasbaarheid

De in [14.5.1](#) sub a. genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

1. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
2. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en een omvang heeft van minimaal 250 m², of;
3. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

d Nadere voorwaarden

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.5.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in [14.5.1](#) sub a en [14.5.2](#) sub a is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud.
- b. Het bepaalde in [14.5.1](#) sub a, [14.5.2](#) sub a en [14.5.2](#) sub b is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

14.5.4 Rapportageplicht

a Rapportage

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

b Programma van eisen

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport als bedoeld in [14.5.4](#) sub a. wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

14.5.5 Advies

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' en 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

14.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.6.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

a Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

b Nadere voorwaarden

Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
2. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de cultuurhistorie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c Weigeringsgrond

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

14.6.2 Archeologische zones

a Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstorende ingreep dieper dan 0,4 m onder maaiveld met zich brengt en:

1. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
2. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' en een omvang heeft van minimaal 250 m², of;
3. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

b Nadere voorwaarden

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
2. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c Weigeringsgrond

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijke monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende archeologische waarden zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

14.6.3 Rapportageplicht

a Rapportage

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

b Programma van eisen

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport als bedoeld in [14.6.3](#) sub a. wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

14.6.4 Advies

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement', 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied', 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch en/of archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.