



aug. 1986

8

gemeente heerlen dienst rovo

bestemmingsplan

city-oost

Goedgekeurd en onherroepelijk verklaard door
Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit
van 31 maart 1987, RvA 92,
no. Bp 44346. Mij bekend,
De Griffier der Staten



Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN

CITY-OOST

INHOUD

AFDELING I

INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1	Begripsomschrijving		
Artikel 2	Wijze van meten		

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

AFDELING II

VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

HOOFDSTUK A

WOONDOELEINDEN

Artikel 3	Vrijstaande woningen	W(v)	4
Artikel 4	Aaneengesloten woningen	W(a)	5
Artikel 5	Gestapelde woningen	W(s)	6

HOOFDSTUK B

MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Artikel 6	Onderwijsvoorzieningen met bijbehorend erf	Ms	7
Artikel 7	Welzijnsvoorzieningen met bijbehorend erf	Mg	8
Artikel 8	Religieuze voorzieningen met bijbehorend erf	Mr	9
Artikel 9	Waterloop	Mw	10

HOOFDSTUK C

DOELEINDEN VOOR CENTRUMVOORZIENINGEN
EN WONEN, KANTOREN EN HORECA

Artikel 10	Centrumvoorzieningen en Woondoeleinden met bijbehorend erf	C + W	11
Artikel 11	Kantoren met bijbehorend erf	K	12
Artikel 12	Hotel met bijbehorend erf	H(h)	13

HOOFDSTUK D

DOELEINDEN VOOR VERKEER EN VERBLIJF

Artikel 13	Verkeersdoeleinden	Vw	14
Artikel 14	Verblijfsdoeleinden	Vb	15
Artikel 15	Voetgangersgebied of plein	Vb(v)	16
Artikel 16	Parkeerterrein	Vb(p)	17
Artikel 17	Parkeergarage	Vb(pg)	18
Artikel 18	Spoorweg	Vr(s)	19

HOOFDSTUK E

DIVERSE DOELEINDEN

Artikel 19	Tuin	T	20
Artikel 20	Erf	E	21
Artikel 21	Groen	G	22

AFDELING III

ONTWIKKELINGSREGELING (artikel 11 W.R.O.)

Artikel 22	Wijzigingsbevoegdheid burgemeester en wethouders		23 + 24
------------	---	--	---------

AFDELING IV

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 23	Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen		25
Artikel 24	Nadere eisen		26
Artikel 25	Rechtszekerheid belanghebbenden bij toepassing art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening		27
Artikel 26	Algemene vrijstellingsbevoegdheid		28 + 29
Artikel 27	Dubbeltelbepaling		30
Artikel 28	Overgangsbepaling		31
Artikel 29	Strafrechtelijke bepaling		32
Artikel 30	Titel		33

AFDELING I

INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Het plan

Het bestemmingsplan City-Oost van de gemeente Heerlen.

De kaart

De plankaart genummerd 25585.

Bestemmingsvlak

Een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

Bestemmingsgrens

Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

Bouwvlak

Een op de kaart aangegeven vlak, dat door bouwgrenzen omsloten is en waarop bebouwing is toegelaten.

Bouwgrens

Een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoogtescheidingslijn

Een op de kaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarop verschillende hoogten zijn toegelaten.

Functiescheidingslijn

Een op de kaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarop verschillende functies zijn toegestaan.

Scheidingslijn bebouwingspercentage

Een op de kaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende bebouwingspercentages zijn toegelaten.

Bebouwingspercentage

Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

Hoofdgebouw

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

Bijgebouw

Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen.

Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Horecabedrijf

Een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

Peil

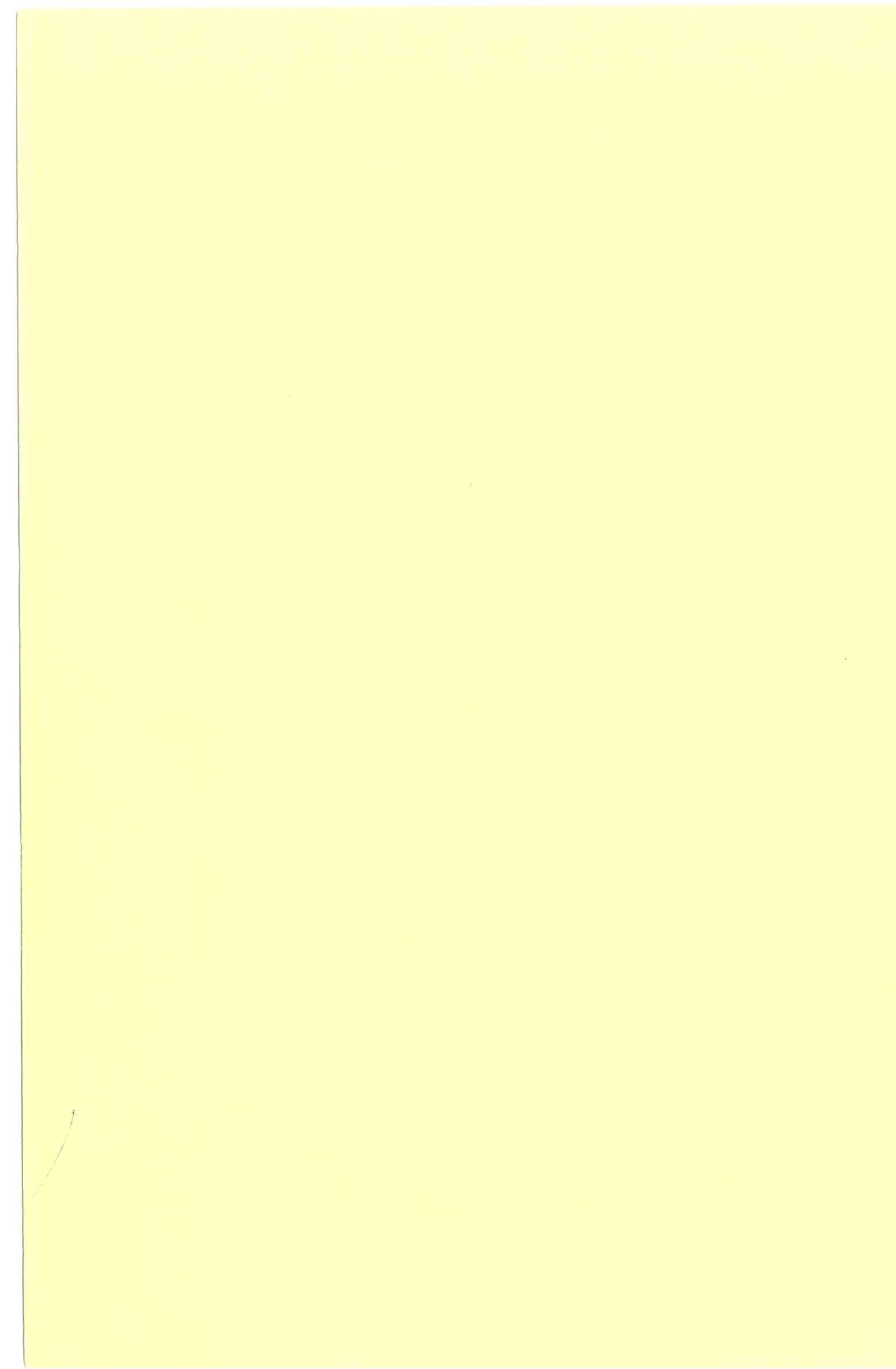
Het niveau ter plaatse van de kruin van de weg, ter hoogte van de hoofdtoegang, tenzij in de dwarsprofielen uitdrukkelijk anders bepaald.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk
tussen de buitenzijde van de gevels, en/of het hart van de scheidsmuren.
2. De bouwhoogte van een bouwwerk
voor wat betreft het hoofdgebouw vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande, dat schoorstenen, trappenhuizen, liftschachten, lichtkoepels, antennes en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing blijven.
3. De goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
4. De inhoud van een bouwwerk
tussen de bovenzijde van de begane grond-vloer, de buitenzijde van de gevels, en/of het hart van de scheidsmuren, en de buitenzijde van daken en dakkapellen.



AFDELING II

VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

HOOFDSTUK A

WOONDOELEINDEN

Artikel 3

Vrijstaande woningen W(v)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als Vrijstaande woningen W(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. verhardingen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende eisen:
 1. bouwwijze : vrijstaand;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 3. goothoogte : minimaal 6 meter;
 4. voorgevelbreedte : minimaal 5,00 meter.
4. Voor het bouwen van de bijgebouwen gelden de volgende eisen:
 1. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
 2. goothoogte : maximaal 3 meter.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:
 1. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 2. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 4

Aaneengesloten woningen W(a)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als Aaneengesloten woningen W(a) aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen, met dien verstande dat in de begane grondlaag van de gebieden op de kaart aangeduid met I de uitoefening van uitsluitend detailhandel of detailhandel in combinatie met dienstverlening of uitsluitend dienstverlening is toegestaan; in de begane grondlaag van het gebied op de kaart aangeduid met V de uitoefening van een horecabe-drijf, met uitzondering van het verstrekken van nachtverblijf, is toegestaan.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. verhardingen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende eisen:
 1. bouwwijze : aaneengesloten;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 3. goothoogte : minimaal 6 meter;
 4. voorgevelbreedte : minimaal 5,00 meter.
4. Voor het bouwen van de bijgebouwen gelden de volgende eisen:
 1. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
 2. goothoogte : maximaal 3,00 meter.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
 1. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 2. aard : bij de bestemming passend.

Wijzigingsregeling
(artikel 11 W.R.O.)

6. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25, bevoegd het plan in die zin te wijzigen dat het gebruik van de begane grondlaag van de gebieden op de kaart aangeduid met I of V komt te vervallen.

Artikel 5

Gestapelde woningen W(s)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als Gestapelde woningen W(s) aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen, met dien verstande, dat in de begane grondlaag van het gebied op de kaart aangeduid met I, de uitoefening van uitsluitend detailhandel of detailhandel in combinatie met dienstverlening of uitsluitend dienstverlening is toegestaan.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. verhardingen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende eisen:
 1. bouwwijze : gestapeld;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 3. inhoud woning : minimaal 100 m³;
maximaal 500 m³.
4. Voor het bouwen van de bijgebouwen gelden de volgende eisen:
 1. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
 2. goothoogte : maximaal 3,00 meter.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:
 1. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 2. aard : bij de bestemming passend.

HOOFDSTUK B

MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Artikel 6

Onderwijsvoorzieningen met bijbehorend erf Ms

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als Onderwijsvoorzieningen met bijbehorend erf Ms aangegeven gronden zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden, met dien verstande, dat:
 - in de begane grondlaag van het gebied op de kaart aangeduid met I de uitoefening van uitsluitend detailhandel of detailhandel in combinatie met dienstverlening of uitsluitend dienstverlening is toegestaan;
 - in de begane grondlaag van het gebied op de kaart aangeduid met V de uitoefening van een horecabedrijf, met uitzondering van het verstrekken van nachtverblijf, is toegestaan;
 - het gebied op de kaart aangeduid met II tevens bestemd is voor religieuze voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 8, lid 1.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. verhardingen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende eisen:
 1. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 2. goothoogte : minimaal 6 meter.
4. Voor het bouwen van de bijgebouwen gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter;
 3. bebouwingsperc. bijbehorend erf : maximaal het percentage zoals op de kaart aangegeven.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 7

Welzijnsvoorzieningen met bijbehorend erf Mg

- Doeleindenomschrijving
1. De op de kaart als Welzijnsvoorzieningen met bijbehorend erf Mg aangegeven gronden zijn bestemd voor Welzijnsvoorzieningen op het gebied van cultuur, maatschappelijk werk, verzorging en huisvesting van geestelijk en/of lichamelijk gehandicapten en bejaarden, alsmede huisvesting van verzorgend personeel met dien verstande, dat de begane grondlaag van het gebied op de kaart aangeduid met II, uitsluitend bestemd is voor religieuze voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 8, lid 1.
- Inrichting
2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. verhardingen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. bijbehorende voorzieningen.
- Bouwvoorschriften
3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 2. goothoogte : minimaal 6 meter.
4. Voor het bouwen van de bijgebouwen gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter;
 3. bebouwingsperc. : maximaal het percentage bijbehorend erf zoals op de kaart aangegeven.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 8

Religieuze voorzieningen met bijbehorend erf Mr

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als Religieuze voorzieningen met bijbehorend erf Mr aangegeven gronden zijn bestemd voor religieuze doeleinden.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. hoofdgebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende eisen:
 1. bouwhoogte : minimaal 6 meter;
maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 9

Waterloop Mw

- | | |
|------------------------|---|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de kaart als Waterloop Mw aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere ingevolge dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen (artikelen 13, 18 en 21), bestemd voor doeleinden, welke betrekking hebben op natuurlijke afvloeiing van water. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. verhardingen;
3. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen</u> zijnde, geldt dat deze qua aard en afmeting bij deze bestemming moeten passen met inachtneming van het Reglement op de Waterlossingen in Limburg zoals dit luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan. |
| Aanlegvergunning | 4. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
a. wegen;
b. parallelriolen, nutsvoorzieningen en transportleidingen.

2. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 1. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen het belang van de waterhuishouding niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

3. Een vergunning als bedoeld onder 1. van dit lid wordt slechts verleend, nadat:
1. ter zake schriftelijk advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betreffende waterloop;
2. een afschrift van de te nemen beschikking aan de beheersinstantie is toegezonden. |

HOOFDSTUK C

DOELEINDEN VOOR CENTRUMVOORZIENINGEN EN WONEN,
KANTOREN EN HORECA

Artikel 10

Centrumvoorzieningen en Wonen met bijbehorend
erf C + W

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als Centrumvoorzieningen en Woon-
doeleinden met bijbehorend erf C + W aangegeven
gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van de-
tailhandel en/of dienstverlening en/of kantoor en
wonen, met dien verstande dat:
 - de begane grondlaag van de gebieden op de kaart
aangeduid met IV uitsluitend bestemd is als
voetgangerspassage;
 - in de gebieden op de kaart aangeduid met V de
uitoefening van een horecabedrijf is toege-
staan.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. verhardingen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de vol-
gende eisen:
 1. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op
de kaart aangegeven;
 2. goothoogte : minimaal 6 meter;
 3. inhoud : per woning minimaal 100 m³,
maximaal 500 m³.
4. Voor het bouwen van de bijgebouwen gelden de volge-
nde eisen:
 1. situering : binnen het op de kaart aan-
geven bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 6,00 meter tenzij
anders op de kaart aangegeven;
 3. bebouwingsperc.
bijbehorend erf : maximaal het percentage zoa-
op de kaart aangegeven.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde
geldt de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 11

Kantoren met bijbehorend erf K

- Doeleindenschrijving
1. De op de kaart als Kantoren met bijbehorend erf K aangegeven gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een kantoor, met dien verstande dat:
- in het gebied op de kaart aangeduid met I de uitoefening van uitsluitend detailhandel of detailhandel in combinatie met dienstverlening of uitsluitend dienstverlening is toegestaan;
 - in het gebied op de kaart aangeduid met V is de uitoefening van een horecabedrijf toegestaan.
- Inrichting
2. Op deze gronden zijn toegelaten:
- 1. hoofdgebouwen;
 - 2. bijgebouwen;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - 4. verhardingen;
 - 5. groenvoorzieningen;
 - 6. bijbehorende voorzieningen.
- Bouwvoorschriften
3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende eisen:
- 1. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 - 2. goothoogte : minimaal 6 meter, maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven.
4. Voor het bouwen van de bijgebouwen gelden de volgende eisen:
- 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 - 2. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter, tenzij anders op de kaart aangegeven;
 - 3. bebouwingsperc. bijbehorend erf : maximaal het percentage zoals op de kaart aangegeven.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:
- 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 - 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 - 3. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 12

Hotel H(h) met bijbehorend erf

- Doeleindenomschrijving
1. De op de kaart als Hotel H(h) met bijbehorend erf aangegeven gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van het horecabedrijf.
- Inrichting
2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. verhardingen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. bijbehorende voorzieningen.
- Bouwvoorschriften
3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 2. goothoogte : minimaal 6 meter.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

HOOFDSTUK D

DOELEINDEN VOOR VERKEER EN VERBLIJF

Artikel 13

Verkeersdoeleinden Vw

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als Verkeersdoeleinden Vw aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaand verkeer, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, voor zover het tevens betreft waterloop, en het bepaalde in artikel 18, voor zover het tevens betreft spoorweg, alsmede met de op de kaart aangegeven dwarsprofielen, met dien verstande dat: het gebied op de kaart aangeduid met III tevens bestemd is voor spoorweg, zoals bedoeld in artikel 18, lid 1.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van brandstofverkooppunten;
 2. verhardingen, waaronder voet- en fietspaden met een minimale breedte van 2,00 meter, fiets-suggestiestroken met een minimale breedte van 1,50 meter en parkeerstroken met een minimale breedte van 2,25 meter;
 3. groenvoorzieningen, waaronder groenstroken met een minimale breedte van 1,00 meter en groenstroken langs parkeerstroken met een minimale breedte van 1,50 meter;
 4. bijbehorende voorzieningen;
 5. de inrichting zoals bedoeld in artikel 18.2, ter plaatse van het gebied op de kaart aangeduid met III.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:
 1. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter;
 2. aard : bij de bestemming passend.

Collisie

4. Bij strijdigheid van de bestemmingen Verkeersdoeleinden Vw en Spoorweg Vr(s), ter plaatse van het gebied op de kaart aangeduid met III, gaat de bestemming Spoorweg Vr(s) boven de bestemming Verkeersdoeleinden Vw, evenwel met dien verstande dat de functie van de weg voor het doorgaande verkeer optimaal gewaarborgd blijft.

Artikel 14

Verblijfsdoeleinden Vb

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als Verblijfsdoeleinden Vb aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, zulks met inachtneming van de op de kaart aangegeven dwarsprofielen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van brandstofverkooppunten;
 2. verhardingen, waaronder voet- en fietspaden met een minimale breedte van 2,00 meter en parkeerstroken met een minimale breedte van 2,25 meter;
 3. groenvoorzieningen, waaronder groenstroken met een minimale breedte van 1,00 meter en groenstroken langs parkeerstroken met een minimale breedte van 1,50 meter;
 4. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:
 1. bouwhoogte : maximaal 4,00 meter;
 2. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 15

Voetgangersgebied of plein Vb(v)

- Doeleindenomschrijving
1. De op de kaart als Voetgangersgebied of plein Vb(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor verblijf van hoofdzakelijk voetgangers, met dien verstande dat: het gebied op de kaart aangeduid met VI tevens bestemd is voor culturele voorzieningen; het gebied op de kaart aangeduid met I + V tevens bestemd is voor de uitoefening van uitsluitend detailhandel of detailhandel in combinatie met dienstverlening of uitsluitend dienstverlening of een horecabedrijf, met uitzondering van het verstrekken van nachtverblijf.
- Inrichting
2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. verhardingen;
 2. groenvoorzieningen;
 3. bijbehorende voorzieningen;
 4. gebouwen;
 5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van brandstofverkooppunten.
- Bouwvoorschriften
3. Voor het bouwen van gebouwen, gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 2. goothoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 3. bebouwingsperc. : maximaal het percentage van de oppervlakte van de gebieden op de kaart aangeduid met VI.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 2. aard : bij de bestemming passend.
- Señalering de gebieden met I en VI*
- [I en VI]*

Artikel 16

Parkeerterrein Vb(p)

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de kaart als Parkeerterrein Vb(p) aangegeven gronden zijn bestemd voor parkeren. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van brandstofverkooppunten;
2. verhardingen;
3. groenvoorzieningen;
4. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> , gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
2. aard : bij de bestemming passend. |

Artikel 17

Parkeergarage Vb(pg)

- Doeleindenomschrijving
1. De op de kaart als Parkeergarage Vb(pg) aangegeven gronden zijn bestemd voor parkeren, met dien verstande dat:
in de begane grondlaag van het gebied op de kaart aangeduid met I de uitoefening van uitsluitend detailhandel of detailhandel in combinatie met dienstverlening of uitsluitend dienstverlening is toegestaan.
- Inrichting
2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van brandstofverkooppunten;
 4. verhardingen;
 5. bijbehorende voorzieningen.
- Bouwvoorschriften
3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de kaart aangegeven;
 2. goothoogte : minimaal 6 meter.
4. Voor het bouwen van de bijgebouwen gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter.
5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 2. aard : bij de bestemming passend.

Artikel 18

Spoorweg Vr(s)

- | | |
|------------------------|---|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de kaart als Spoorweg Vr(s) aangegeven gronden zijn bestemd voor spoorwegdoeleinden, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, voor zover het tevens betreft waterloop en het bepaalde in artikel 13 voor zover het tevens betreft verkeersdoeleinden. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. spoorrails;
3. verhardingen;
4. groenvoorzieningen;
5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter;
2. aard : bij de bestemming passend. |

HOOFDSTUK E

DIVERSE DOELEINDEN

Artikel 19

Tuin T

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de kaart als Tuin T aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. voetpaden en toegangspaden;
3. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
2. aard : bij de bestemming passend. |

Artikel 20

Erf E

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de kaart als Erf E aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin en/of parkeren. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bijgebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. verhardingen;
4. groenvoorzieningen;
5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van de <u>bijgebouwen</u> gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter, tenzij anders op de kaart aangegeven;
2. bebouwingspercentage : het percentage zoals op de kaart aangegeven.
4. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> , gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
2. aard : bij de bestemming passend. |
| Gebruiksvoorschriften | 5. Onverminderd het bepaalde in artikel 23, mogen de bijgebouwen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van en ondergeschikt aan de bijbehorende bestemming en/of het toegestane gebruik. |

Artikel 21

Groen G

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de kaart als Groen G aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, voor zover het tevens betreft waterloop. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. voetpaden en toegangspaden;
3. spel- en speelvoorzieningen;
4. plantsoenen, bomen en beplantingsstroken;
5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u> , gelden de volgende eisen:
1. bouwhoogte : maximaal 4,00 meter;
2. aard : bij de bestemming passend. |

AFDELING III

ONTWIKKELINGSREGELING (artikel 11 W.R.O.)

Artikel 22

Wijzigingsbevoegdheid burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25, bevoegd de bestemmingen van de gebieden op de kaart aangegeven met a, b of c te wijzigen, met dien verstande dat de economische uitvoerbaarheid van voormelde gebieden ten tijde van de wijziging is aangetoond, dat voor wat betreft nieuw op te richten gebouwen voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder en voorts onder de navolgende randvoorwaarden:

gebied a

situering:

het gebied, gelegen tussen Klompstraat en Gasthuisstraat, op de kaart aangegeven binnen de grenzen artikel 11 W.R.O., wijzigen;

te wijzigen in de bestemmingen:

- maatschappelijke doeleinden met bijbehorend erf en/of
- woondoeleinden en/of
- verblijfsdoeleinden, waaronder begrepen ontsluitingswegen, voetgangersgebied of plein, parkeerterrein en parkeergarage en/of
- tuin en/of
- erf en/of
- groen;

bouwhoogte:

maximaal 14,00 meter;

bebouwingspercentage:

maximaal 25;

gebied b

situering:

het gebied, gelegen tussen Gasthuisstraat en Putgraaf, op de kaart aangegeven binnen de grenzen artikel 11 W.R.O. wijzigen;

te wijzigen in de bestemmingen:

- maatschappelijke doeleinden met bijbehorend erf en/of
- woondoeleinden en/of
- verblijfsdoeleinden, waaronder begrepen ontsluitingswegen, voetgangersgebied of plein, parkeerterrein en/of
- tuin en/of
- erf en/of
- groen;

bouwhoogte:
maximaal 14,00 meter;

bebouwingspercentage:
maximaal 25;

gebied c

situering:
een terrein, gelegen aan de Akerstraat tussen de algemene begraafplaats en de huidige kantoorbebouwing van het A.Z.M., op de kaart aangegeven binnen de grenzen artikel 11 W.R.O., wijzigen;

te wijzigen in de bestemmingen:

- bijbehorend erf (bij kantoorbestemming) en/of
- verblijfsdoeleinden, waaronder begrepen voetgangersgebied of plein, parkeerterrein en/of
- groen.

AFDELING IV

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 23

Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van
gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).
2. Het is verboden ondergrondse gebouwen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het bij de bestemming toegestane gebruik en/of parkeren.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en 2, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 24

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, ter verkrijging van een goede stedenbouwkundige opzet van het plan, bevoegd als nadere eisen te stellen dat:

1. de hoofdgebouwen in de naar de wegzijde toegekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
2. de bijgebouwen:
 1. met een gevel in de naar de wegzijde toegekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd of;
 2. op een afstand van tenminste 6 meter uit de bouwgrens moeten worden gebouwd of;
 3. tenminste 3 meter uit de kroon van de bestaande boombeplanting moeten worden gebouwd.

Artikel 25

Rechtszekerheid belanghebbenden bij toepassing
artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

1. Het ontwerp-plan ingevolge toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt met de bijbehorende stukken (gedurende twee weken) voor een ieder ter inzage.
2. De burgemeester maakt de terinzagelegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-plan gedurende de in het eerste lid genoemde termijn.
4. Bij de indiening ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden de ingediende bezwaarschriften meegezonden.
5. Van de beslissing omtrent de goedkeuring doen burgemeester en wethouders mededeling aan hen, die een bezwaarschrift hebben ingediend.

Artikel 26

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
 1. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten, inhoud, goothoogten en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%;
 2. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,5 meter en geen grotere oppervlakte dan 20 m² hebben;
 3. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconsumpties, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,5 meter en geen grotere oppervlakte dan 12 m² hebben;
 4. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 5. het in geringe mate, doch niet meer dan 2 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het dwarsprofiel van een straat of de vorm van een plein alsmede van de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 6. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter en belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk bezwaren tegen het voornemen tot het verlenen van vrijstelling in te dienen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van de in lid 1.6 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde stellen ten einde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

3. De in lid 1 en 2 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen tot overschrijding van de bouwgrenzen, voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, luifels en ingangspartijen, tot een diepte van niet meer dan 2 meter.

Artikel 27

Dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan - hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van - het plan.

Artikel 28

Overgangsbepaling

1. Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat afwijkt van het plan mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet zullen worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar, nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
3. met vrijstelling van burgemeester en wethouders worden uitgebreid met een vergroting welke niet meer bedraagt dan 10% van het grondoppervlak van het in de aanhef bedoelde bestaande bouwwerk.

2. Gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwe

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Indien het onder lid 2.1 bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van drie jaar gestaakt is geweest, is het verboden dit gebruik te hervatten.
3. Het is verboden om dit gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot.

Artikel 29

Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 23, lid 1, 2 en 28, lid 2.2 en 2.3 is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals dit luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan.

Artikel 30

Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als
"Voorschriften bestemmingsplan City-Oost, gemeente
Heerlen".