

INFORMATIEBROCHURE

**SINT PIETERSTRAAT 72
MAASTRICHT**



TE HUUR	: ± 820 M² WINKELRUIMTE, SINT PIETERSTRAAT 72 TE MAASTRICHT
Adres	: Sint Pieterstraat 72, 6211 JP Maastricht.
Object	: het betreft een commerciële ruimte, omvattende circa 540 m ² op begane grond en circa 280 m ² in het souterrain alsmede 6 parkeerplaatsen op eigen achter terrein.
Locatie	: het object is gelegen in het Jekerkwartier, het historische stadscentrum van de gemeente Maastricht, met zijn vele leuke winkels, horeca gelegenheden en diverse galeries.
Bereikbaarheid	: goed.
Indeling object (in m ² bvo)	: begane grond : circa 540 m ² winkelruimte. souterrain : circa 280 m ² winkelruimte.
Frontbreedte	: circa 15 m ¹ .
Parkeren	: er zijn 6 parkeerplaatsen op het eigen achter terrein gelegen en er is ruim voldoende gelegenheid tot betaald parkeren in de straat en in de omgeving.
Technische voorzieningen	: pantry, verwarming, toilet.
Bestemming	: gemengde doeleinden (zie bijgevoegd bestemmingsplan).
Huurprijs	: nader overeen te komen. (Richtprijs op aanvraag beschikbaar.)
Huurtermijn	: 5 jaar met telkens 5 verlengingsjaren. Andere termijnen zijn bespreekbaar.
Huurbetaling	: per maand vooruit te voldoen.
BTW-belaste verhuur	: verhuurder opteert voor met BTW-belaste verhuur. Indien huurder niet voldoet aan de wettelijke criteria (90% BTW-norm) dan zal er een BTW-ervangende opslag gehanteerd worden, zodanig dat verhuurder gecompenseerd wordt wegens het niet kunnen verrekenen van de BTW op de investeringen, alsmede de BTW op de exploitatiekosten.

- Bankgarantie** : conform het Roz-model ten bedrage van 3 maanden huur te vermeerderen met BTW.
- Indexering** : jaarlijks overeenkomstig het maand prijsindexcijfer volgens het consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks CPI alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar. De eerste huurprijsindexering zal plaatsvinden 12 maanden na datum huuringang.
- Huurcontract** : standaard Roz-contract model winkelruimte met bijbehorende algemene bepalingen alsmede de door ons gehanteerde bijzondere bepalingen.
- Opleveringsniveau** : huidige staat.
- Aanvaarding** : in overleg.
- Voorbehoud** : goedkeuring eigenaresse.
- Bijlagen** : - foto's;
- geografische ligging;
- tekeningen;
- kadastrale kaart;
- bestemmingsplan.

Voor nadere informatie en / of bezichtiging :



Ruijters Bedrijfsmakelaars

**Leidenlaan 12
Maastricht**

Postbus 1090
6201 BB Maastricht

T +31 (0)43 329 29 29
F +31 (0)43 329 29 15

bog@ruijters.nl
www.ruijters.nl

KVK : 14635872

FOTO'S :

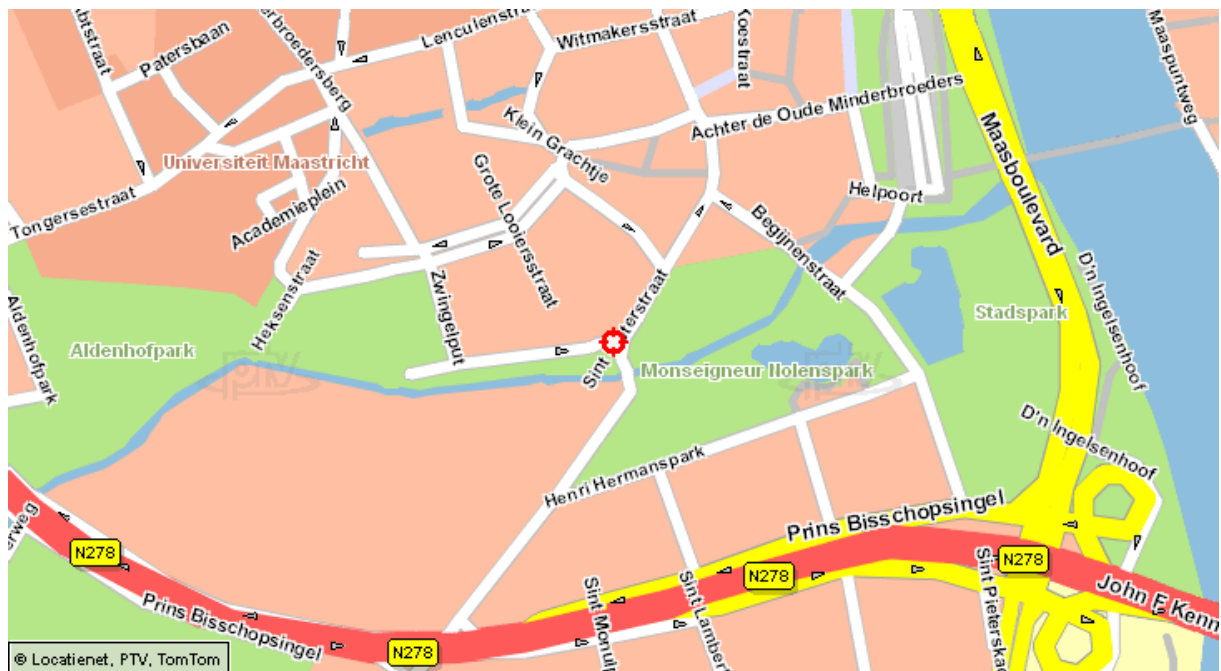




* Deze informatie mag slechts worden gezien als *vrijblijvende* informatie waaraan geen rechten en / of plichten kunnen worden ontleend.

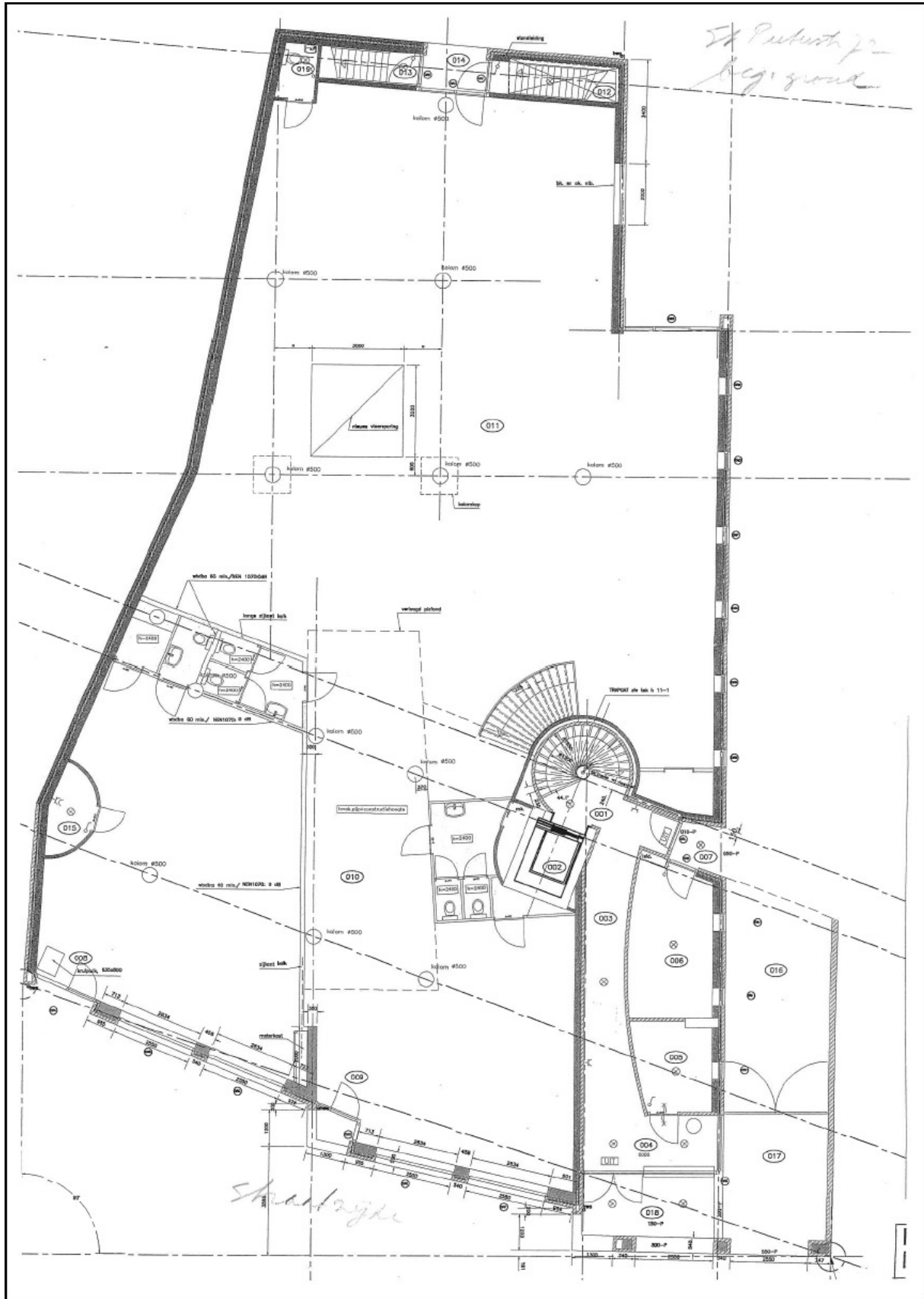


GEOGRAFISCHE LIGGING :



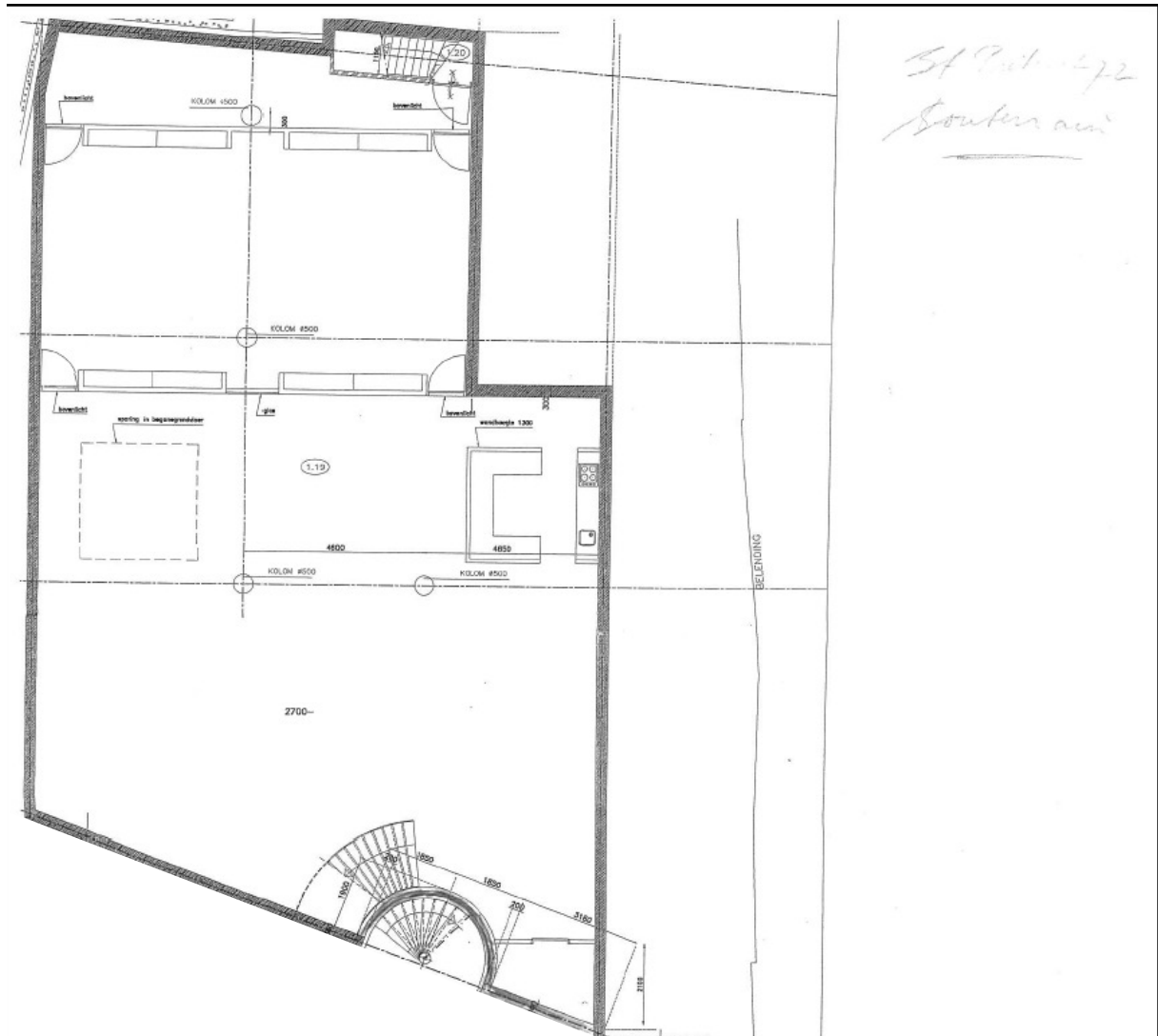
TEKENINGEN :

begane grond



* Deze informatie mag slechts worden gezien als *vrijblijvende* informatie waaraan geen rechten en / of plichten kunnen worden ontleend.

souterrain





Artikel 7 Gemengde doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart A als gemengde doeleinden aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 18, 19, 20, 21 en 23 voor zover het tevens betreft beschermd stadsgezicht, archeologisch attentiegebied, gebied met onderaardse gangenstelsels, beschermingszone a resp. beschermingszone c, bestemd voor:

- woondoeleinden, voor zover op de plankaart A in het linkervak van de matrix het cijfer 2 is opgenomen;
- bijzondere doeleinden;
- praktijk- en atelierruimten;
- doeleinden van openbaar nut;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- additionele voorzieningen,

en tevens voor zover op de plankaart A aangegeven met het teken:

 voor kantoordeeleinden als hoofdfunctie,

en tevens voor zover op de plankaart B aangegeven met de letter(s) resp. cijfer:

- AT** voor atelier met een grondoppervlak van bijgebouwen groter dan 100 m² voor zover gelegen ten noorden van de Prins Bisschopsingel en groter dan 80 m² voor zover gelegen ten zuiden van de Prins Bisschopsingel, beide tot maximaal 125 m²;
- B** voor bedrijfsdoeleinden en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, groter dan 125 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- BK** voor bedrijfsdoeleinden en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten beide bij de woning en kleiner dan of gelijk aan 125 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- B3** voor bedrijfsdoeleinden vallend onder milieucategorie 3;
- BIJ** voor bijzondere doeleinden groter dan 200 m² bedrijfsvloeroppervlak en kleiner dan of gelijk aan 500 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- D** voor detailhandelsdoeleinden;
- D/D** voor discotheek/dancing;
- HC** voor café;
- HR** voor restaurant;
- K** voor kantoordeeleinden groter dan 250 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- KK** voor kantoordeeleinden kleiner dan of gelijk aan 250 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- KV** voor kantoordeeleinden op de verdieping(en);
- R** voor recreatieinrichting;
- S/P** voor seks- en/of pornobedrijf.

2. Beschrijving in hoofdlijnen


<http://geoweb.maastricht.nl/mijnmaastricht/bestplan/MaasEnJeker/docs/Artikel%207%2...> 5-7-2012

De in lid 1. omschreven doeleinden worden met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 als volgt nagestreefd:

- a. Situering van de functies
De toegestane functies zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan, met uitzondering van de woonfunctie die zowel op de begane grond als op de verdiepingen is toegestaan, behoudens waar in deze beschrijving in hoofdlijnen een afzonderlijke regeling is opgenomen.
- b. Bijzondere doeleinden
Bijzondere doeleinden zijn toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 200 m² per vestiging.
- c. Praktijk- en atelierruimten
Deze functie is binnen de bestemming gemengde doeleinden als hoofdfunctie toegestaan tot maximaal 125 m² bedrijfsvloeroppervlak. De woning inclusief bijgebouwen kan worden gebruikt voor aan huis gebonden beroepen met dien verstande dat:
 - de woonfunctie in de woning in overwegende mate blijft gehandhaafd;
 - geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
- d. Bedrijfsdoeleinden
Bedrijfsdoeleinden, waaronder consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, groter dan 125 m² bedrijfsvloeroppervlak zijn aangeduid op de plankaart B met de letter **B**. Deze functies mogen worden gehandhaafd en mogen niet in bedrijfsvloeroppervlak worden uitgebreid. Indien deze afwijkende functie wordt vervangen door een binnen de bestemming gemengde doeleinden toegestane functie en gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren als zodanig is gebruikt, is deze afwijkende functie ter plaatse niet meer toegestaan. Elders in deze bestemming zijn bedrijfsdoeleinden en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, groter dan 125 m² bedrijfsvloeroppervlak niet toegestaan.
- e. Discotheek/dancing
Discotheek/dancings zijn aangeduid op de plankaart B met de letters **D/D**. Deze functies mogen worden gehandhaafd en mogen niet in bedrijfsvloeroppervlak worden uitgebreid. Indien deze afwijkende functie wordt vervangen door een binnen de bestemming gemengde -doeleinden toegestane functie en gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren als zodanig is gebruikt, is deze afwijkende functie ter plaatse niet meer toegestaan. Elders in deze bestemming zijn discotheek/dancings niet toegestaan.
- f. Horecadoeleinden
In het plangebied zijn gebieden aangewezen als horeca-consolidatiegebied. Deze zijn op de plankaart B aangeduid als zone 4. In zone 4 mogen de horecavestigingen die op de plankaart B als zodanig zijn aangeduid worden gehandhaafd, waarbij onderscheid is gemaakt in café (**HC**) en restaurant (**HR**). Naast de aangeduide horecavestigingen mag er in deze zone geen horeca plaatsvinden. De bestaande cafés in deze zone mogen rechtstreeks worden omgezet in

restaurant resp, in winkelgebonden horeca. De bestaande horecavestigingen mogen niet in bedrijfsoppervlak worden uitgebreid.

Op de gronden in deze bestemming, welke op de plankaart B niet zijn aangeduid als zone 4, mogen de horecafuncties ter plaatse worden gehandhaafd, waarbij een onderscheid is gemaakt in café (**HC**) en restaurant (**HR**). De horecafuncties zijn niet onderling uitwisselbaar en mogen niet in bedrijfsvloeroppervlak worden uitgebreid. Indien deze afwijkende functies worden vervangen door een binnen de bestemming gemengde doeleinden toegestane functie en gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren als zodanig is gebruikt, zijn deze afwijkende functies ter plaatse niet meer toegestaan. Elders in deze bestemming zijn cafés, fastfood-bedrijven, hotel/pensions en restaurants niet toegestaan.

Op de gronden welke op de plankaart B zijn aangeduid met de letters **HC** en het verbindingssteken  is slechts één horecavestiging toegestaan en uitsluitend die horecafunctie zoals is aangeduid op de plankaart B.

g. Seks- en/of pornobedrijf

Seks- en/of pornobedrijven zijn aangeduid op de plankaart B met de letters **S/P**. Deze functies mogen worden gehandhaafd en mogen niet in bedrijfsvloeroppervlak worden uitgebreid.

Indien deze afwijkende functie wordt vervangen door een binnen de bestemming gemengde doeleinden toegestane functie en gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren als zodanig is gebruikt, is deze afwijkende functie ter plaatse niet meer toegestaan. Elders in deze bestemming zijn seks- en/of pornobedrijven niet toegestaan.

h. Kantoordoeleinden

Kantoordoeleinden groter dan 250 m² bedrijfsvloeroppervlak zijn aangeduid op de plankaart B met de letter **K**. Deze functies mogen worden gehandhaafd en mogen niet in bedrijfsvloeroppervlak worden uitgebreid. Indien deze afwijkende functie wordt vervangen door een binnen de bestemming gemengde doeleinden toegestane functie en gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren als zodanig is gebruikt, is deze afwijkende functie ter plaatse niet meer toegestaan.

Elders in deze bestemming zijn kantoordoeleinden groter dan 250 m² bedrijfsvloeroppervlak niet toegestaan, met uitzondering van het onderstaande.

Het bepaalde in dit sub is niet van toepassing voor de gronden welke op de plankaart A zijn aangeduid met het teken a . Op deze gronden zijn kantoordoeleinden toegestaan groter dan 250 m² bedrijfsvloeroppervlak.

i. Detailhandelsdoeleinden

Detailhandelsdoeleinden zijn aangeduid op de plankaart B met de letter **D**. Deze functies mogen worden gehandhaafd en mogen niet in bedrijfsvloeroppervlak worden uitgebreid. Indien deze afwijkende functie wordt vervangen door een binnen de bestemming gemengde -doeleinden toegestane functie en gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaren als zodanig is gebruikt, is deze afwijkende functie ter plaatse niet meer toegestaan. Elders in deze bestemming zijn detailhandelsdoeleinden niet toegestaan.

3. Bouwvoorschriften

Op de tot gemengde doeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

(hoofdgebouwen)

- a. op de plankaart A in het rechtervak van de matrix de maximale goothoogte in meters per aaneengesloten gronden met de bestemming gemengde doeleinden is aangegeven;
- b. de op de plankaart A aangegeven bestaande bebouwing of bebouwing die op basis van een afgegeven bouwvergunning is gebouwd niet mag worden uitgebreid, met uitzondering van bijgebouwen;
- c. in tegenstelling tot het bepaalde in sub b. bestaande bebouwing mag worden uitgebreid tot de in de ter plaatse geldende matrix aangegeven goothoogte;
- d. de inhoud van een grondgebonden woning minimaal 150 m³ moet en maximaal 1.000 m³ mag bedragen; de inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 150 m³ en mag maximaal 600 m³ bedragen;
- e. de gevels geplaatst moeten worden volgens de op de plankaart C gegeven aanwijzingen;

(bijgebouwen)

- f. de oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw, niet zijnde gestapelde woningen, ten noorden van de Prins Bisschopsingel maximaal 100 m² mag bedragen, waarvan ten hoogste 12 m² bestemd voor dierenverblijf, met dien verstande dat niet meer dan 70% van het erf mag worden bebouwd;
- g. de oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw, niet zijnde gestapelde woningen, ten zuiden van de Prins Bisschopsingel maximaal 80 m² mag bedragen, waarvan ten hoogste 12 m² bestemd voor dierenverblijf, met dien verstande dat niet meer dan 40% van het erf mag worden bebouwd;
- h. de oppervlakte van bijgebouwen per gestapelde woning maximaal 20 m² mag bedragen, tot een totale oppervlakte van maximaal 160 m² per woongebouw, met dien verstande dat maximaal 50% van het erf per woongebouw mag worden bebouwd;
- i. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 3,00 m. mag bedragen, met uitzondering van duivenhokken waarvan de goothoogte maximaal 4,00 m. mag bedragen;
- j. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- k. de nokhoogte van bijgebouwen maximaal 6,00 m. mag bedragen;
- l. het bijgebouw tenminste 3,00 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw moet zijn gelegen en op een altstand van minimaal 3,00 m. vanaf de aan de weg gelegen perceelsgrens;

(andere bouwwerken)

- m. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 3,00 m. mag bedragen met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m. en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 m. hoog mogen zijn, voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 m. hoog mogen zijn, antennes en antennemasten die maximaal 12,00 m. hoog

mogen zijn;

- n. andere bouwwerken slechts mogen worden geplaatst op gronden welke zijn gelegen in het gebied 3,00 m. vanaf de aan de weg gelegen perceelsgrens tot aan de achterperceelsgrens.

4. Vrijstellingsbevoegdheid

A. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

(t.a.v. *functies*)

- a. van het bepaalde in lid 1. voor woondoeleinden op gronden waar op de plankaart A in het linkervak van de matrix het cijfer 1 is opgenomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.;
- b. van het bepaalde in lid 1. voor kantoordeleinden met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 250 m²;
- c. van het bepaalde in lid 1. en 2. sub a. voor kantoordeleinden op de begane grond en op de verdieping tezamen een bedrijfsoppervlak van maxima 50 m² indien het gebouw qua aard en/of ligging ongeschikt is voor woondoeleinden;
- d. van het bepaalde in lid 1. voor recreatieinrichting op de begane grond;
- d⁴. van t bepaalde in lid 1. voor galeries op de begane grond met een vloeroppervlak van maximaal 125 m²;
- e. van het bepaalde in lid 2. sub b. voor bijzondere doeleinden met een vloeroppervlak van maximaal 500 m²;
- f. van het bepaalde in lid 2. sub f. voor fastfoodbedrijf op de begane grond met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 200 m² voor zover de gronden niet zijn gelegen in zone 4 zoals is aangeduid op de plankaart B en uitsluitend indien het fastfoodbedrijf een wezenlijke bijdrage levert aan de verzorgingfunctie van de betreffende woonbuurt;
- g. voor het gebruik van de woning voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten resp. bedrijfsdoeleinden in milieucategorie 1 of 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de voorwaarde dat:
 - . maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 125 m² als zodanig mag worden gebruikt;
 - . detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit kan plaatsvinden;
- h. voor bedrijfsdoeleinden vallend in milieucategorie 3 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) op gronden die op de plankaart B zijn aangeduid met de letters **BK**;

(t.a.v. *bouwvoorschriften*)

- i. van het bepaalde in lid 2. sub d., sub e., sub g., sub h. resp. sub i. voor zover het betreft bedrijfsdoeleinden groter dan 125 m² bedrijfsvloeroppervlak (**B**), discotheek/dancing (**D/D**), seks- en/of pornobedrijf (**S/P**), kantoordeleinden groter dan 250 m² bedrijfsvloeroppervlak (**K**) resp. detailhandelsdoeleinden (**D**) voor het eenmalig uitbreiden van de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande inhoud met maximaal 10%;
- j. van het bepaalde in lid 2. sub f. om cafés (**HC**), resp. restaurants (**HR**) uit te breiden met maximaal 50 m² bedrijfsvloeroppervlak per vestiging;

- k./l. van het bepaalde in lid 3. sub b. voor de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met maximaal 30% van de bestaande inhoud, met dien verstande dat maximaal 50% van het erf mag worden bebouwd en voor zover reeds meer dan 50% is bebouwd dit percentage niet verder mag worden verhoogd, met inachtneming van het bepaalde in lid 2. sub b. t/m i. en het overige bepaalde in lid 3. indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet vermindert;
- m. van het bepaalde in lid 3. sub f. resp. sub g. voor een grondoppervlak van een bijgebouw tot maximaal 125 m² ten behoeve van atelier resp. dierenverblijf, met handhaving van de overige bepalingen;
- n. van het bepaalde in lid 3. sub i. resp. sub j. voor een goothoogte van maximaal 6,00 m. en het bouwen in twee bouwlagen;
- o. van het bepaalde in lid 3. sub l. voor het bouwen van bijgebouwen tot maximaal op gelijke hoogte met de voorgevel van het hoofdgebouw resp. tot aan de weg gelegen perceelsgrens;
- p. voor de bouw van één grondgebonden woning met bijgebouwen onder de voorwaarden dat:
- . de inhoud maximaal 750 m³ bedraagt;
 - . het aantal bouwlagen maximaal 3 bedraagt;
 - . lid 3. sub e. t/m n. van dit artikel in acht wordt genomen;
- q. voor de bouw van maximaal drie gestapelde woningen met bijgebouwen onder de voorwaarden dat:
- . de inhoud per gestapelde woning maximaal 500 m³ bedraagt;
 - . het aantal bouwlagen maximaal 3 bedraagt;
 - . lid 3. sub e. t/m n. van dit artikel in acht worden genomen.
- B. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd voor de op de plankaart B als bedrijfsdoeleinden groter dan 125 m² bedrijfsvloeroppervlak (**B**), detailhandelsdoeleinden (**D**), discotheek/dancing (**D/D**), café (**HC**), restaurant (**HR**), kantoordoeleinden groter dan 250 m² bedrijfsoppervlak (**K**) resp. seks- en/of pornobedrijf (**S/P**) aangegeven gronden vrijstelling te verlenen voor de bouw van woningen onder de voorwaarden dat:
- . de op de plankaart A aangegeven matrix in acht wordt genomen;
 - . de inhoud van een grondgebonden woning maximaal 750 m³ bedraagt en de inhoud van een gestapelde woning maximaal 500 m³ bedraagt;
 - . de afstand tussen de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 15,00 m. mag bedragen;
 - . lid 3. sub e. t/m n. van dit artikel in acht wordt genomen.
- C. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub A. resp. sub B. dient het onderstaande in acht te worden genomen:
- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed;
 - d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

5. Wijzigingsbevoegdheid

- A. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de bestemming gemengde doeleinden te wijzigen in de bestemming bijzondere doeleinden tot een grondoppervlakte van maximaal 2.500 m², indien het woonmilieu ter plaatse niet wordt c.q. kan worden geschaad, de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet vermindert.
- B. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Stb. 1992, 315) van toepassing.

6. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van het bepaalde in de leden 2. en 3. 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 resp. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, de cultuurhistorische resp. archeologische waarde ter plaatse.