



Bestemmingsplan Molensingel - Sandersweg

Gemeente Maastricht

COLOFON

Opdrachtgever:	Intratuin Maastricht
IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.bpMolensinSandersw-
Versie:	ow01
Status:	ontwerp
Datum:	12 november 2018
Auteur:	C. Vandewall
2 ^e lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2018.20

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Bedrijf.....	12
Artikel 4 Bedrijf - Tuin- / sfeercentrum	15
Artikel 5 Bedrijventerrein - 1	17
Artikel 6 Leiding - Gas	18
Artikel 7 Waarde - Maastrichts Erfgoed	20
3 Algemene regels	25
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 9 Algemene bouwregels	25
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.....	26
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 14 Algemene procedureregels	27
Artikel 15 Overige regels	28
4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 16 Overgangsrecht	29
Artikel 17 Slotregel	29
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	30
Bijlage 2 Tabel geluidklasse	31



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Molensingel - Sandersweg' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpMolensinSanderssw-ow01 van de Gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdbouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdbouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdbouw.

1.6 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, fietsenstallingen, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen.

1.7 antenne-installaties:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 m om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bedrijf:

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, assembleren, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend



plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming.

1.12 brutovloeroppervlak (b.v.o.):

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.13 bekende archeologische vindplaats :

alle bij de gemeente bekende en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.

1.14 bestaande situatie:

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald.
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw:

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.18 bodemverstoring:

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken lager dan 0,40 m onder maaiveld, zoals door bouw-, aanleg en/of sloopwerkzaamheden.

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

het doorlopend gedeelte van een woning of ander gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balken binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, en dat een maximale hoogte heeft van 3,50 meter.

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.



1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.27 cafetaria/snackbar/afhaalservice/fastfoodbedrijf:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.28 carport/overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.29 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

1.30 cultureel erfgoed:

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

1.31 cultuurhistorische waardestelling:

een bestaande en/of toegekende samenhangende waardestelling op het gebied van algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, toegekend aan een zaak en/of object en/of gebied.

1.32 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.33 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en, verhuren en leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden mede begrepen galleries.

1.34 detailhandel in aanvullend assortiment I:

detailhandel, uitsluitend als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd tuin- en sfeercentrum in de vorm van de verkoop van kleinschalige artikelen die voor het koken en het bakken worden gebruikt (pannen, potten, keukengereedschappen, keukentextiel), verkoop van kleinschalige artikelen i.v.m. het nuttigen van maaltijden (tafels, stoelen, serviezen, bestekken, tafelaankleding) en het verzorgen van kookdemonstraties.



1.35 detailhandel in aanvullend assortiment II:

detailhandel, uitsluitend als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd tuin- en sfeercentrum in de vorm van verkoop van een evenwichtig samengesteld assortiment van overige detailhandel, waaronder ook detailhandel in het kader van een tijdelijke actie.

1.36 detailhandel in aanvullend assortiment III:

detailhandel, uitsluitend als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd tuin- en sfeercentrum in de vorm van de verkoop van levensmiddelen-, modische- en drogisterijartikelen, waarbij deze artikelen:

- in verband dienen te staan met de verkoop van artikelen uit het regulier assortiment en samenhangen met promoties of demonstraties;
- gebonden zijn aan een afgebakend(e) periode/seizoen;
- geen onderdeel uitmaken van een zelfstandig herkenbare mode-, food of drogisterijafdeling.

1.37 gebouw:

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

1.38 gebruiksoppervlakte:

het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

1.39 geluidgevoelig object:

gebouwen, terreinen of objecten die volgens de Wet geluidhinder als geluidgevoelig object worden beschouwd; hieronder worden verstaan woningen, geluidgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen.

1.40 geluidklasse A:

een gebied waarin de geluidproductie niet meer mag bedragen dan 55 dB(A)/m²; berekening vindt plaats door middel van het toepassen van de tabel in bijlage 2 van deze regels.

1.41 geluidklasse B:

een gebied waarin de geluidproductie niet meer mag bedragen dan 60 dB(A)/m²; berekening vindt plaats door middel van het toepassen van de tabel in bijlage 2 van deze regels.

1.42 gevelafwerking:

de kleurlagen op de gevel, het metsel- en voegwerk, de textuur en het patin.

1.43 growshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.44 headshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen.

1.45 historisch relict:

objecten en structuren van vóór 1830, zoals kastelen, historische landhuizen, molens, kloosters, hoeses en vestingwerken.



1.46 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.47 horeca(bedrijf):

een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie (al dan niet ter plaatse);
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden in dit plan als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1:

vorm van horeca binnen detailhandel, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar voor maximaal 25% van het vloeroppervlak (tenzij andere specifieke maatvoering is aangegeven) overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en niet-alcoholische dranken worden verstrekt, zonder terrasvoorziening;

horeca categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, eetwinkels, restaurant (zonder alcohol);

horeca categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, restaurant met alcohol, juice- en healthbar;

horeca categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.48 kunstwerken:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden.

1.49 nachtzaak:

horecabedrijf met ontheffing op het algemene sluitingsuur op grond van de APV.



1.50 nok:

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkander snijden.

1.51 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.52 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 m boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.

1.53 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.54 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.55 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.56 peil:

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.57 seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijke gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.58 slopen:

het door afbreken, amoveren, uitputten of uit elkaar nemen van de delen van een geheel waardoor het geheel wordt vernietigd.



1.59 smartshop:

een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

1.60 tuin-/sfeercentrum:

een detailhandelsbedrijf gericht op:

1. het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, van:
 - levend materiaal, waaronder in ieder geval begrepen zaden, bollen en knollen, bomen, heesters en coniferen, vaste planten en kamerplanten, eenjarige en tropische buitenplanten, snijbloemen, kleine huisdieren, alsmede
 - niet-levend materiaal, waaronder begrepen: meststoffen, gewasbeschermingsmiddelen, grondproducten, potten, tuin- en interieurgerelateerde cadeau-, sfeer- en interieurartikelen, kerst- en paasartikelen, vijvermaterialen, bestratingsmateriaal, tuinhuisjes, blokhutten, kassen, serres en tuinhout, tuingereedschappen, (tuin)verlichting, tuinmeubelen en terrasaankleding, dierbenodigdheden en -voeders, tuinkleding en -schoeisel (met uitzondering van modische, sport- of vrijetijdskleding), tuinonderhoudsmiddelen (waaronder schoonmaakmiddelen, beitsen e.d.) en grootschalige tuinartikelen (zoals zwembaden en speeltoestellen).
2. de verhuur van machines, gereedschappen en aanhangers, het aanbieden van activiteiten op het gebied van tuinarchitectuur en tuinlease.

1.61 verstoringsoppervlakte, projectgebied:

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het planologisch strijdig gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.62 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.63 waardevolle cultuurhistorische elementen:

objecten en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, met cultuurhistorische waarde en bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

1.64 winkelondersteunende horeca:

horeca in detailhandel die qua exploitatievorm en openingstijden aansluit bij winkelvoorzieningen en waar beperkte horecavoorzieningen aanwezig zijn.

1.65 winkelvloeroppervlak (w.v.o.):

de voor het publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte, inclusief buitenverkoop, exclusief (drive-in) magazijnen, kantoren, etalages, opslagruimten en dergelijke.

1.66 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.67 zolder:

ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven of inrichtingen als bedoeld in artikel 3 lid 1.2 en artikel 3 lid 1.3;
- b. (productiegebonden) opslag ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten;
- c. productiegebonden detailhandel ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten;
- d. bedrijfsgebonden kantoren;
- e. wegen en paden;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen.
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

3.1.2 Milieucategorieën volgens zonebeheerplan

Bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.1, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle inrichtingen.

3.1.3 Geluid

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-B' uitsluitend bedrijven of inrichtingen, die toelaatbaar zijn in geluidklasse B;

met dien verstande dat de geluidklasse wordt bepaald volgens de tabel zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bestaande bedrijfsgebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven;



- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.4 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van overkappingen vóór de voorgevellijn;
- b. artikel 3 lid 2.3 sub c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 3 meter,

met dien verstande dat de onder a. en b. genoemde afwijkingsmogelijkheden alleen toelaatbaar zijn indien:

1. geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan;
2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden belemmerd;
3. de verkeersveiligheid niet in het geding is.



3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) alsmede daaraan naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en voor zover niet voorzien van een specifieke aanduiding;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (bedrijfs)woningen.
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Hogere milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1.2 voor wat betreft het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) dan wel tot een hogere milieucategorie behoren, maar die aantoonbaar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan toegelaten milieucategorieën.

3.6.2 Hogere geluidklasse

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in artikel 3 lid 1.3 voor de vestiging van bedrijven in één geluidklasse hoger dan de geluidklasse waarvoor de kavel is bestemd, mits het bedrijf door middel van een akoestisch onderzoek kan aantonen dat het voldoet aan de geluidklasse waarvoor het kavel is bestemd.



Artikel 4 Bedrijf - Tuin- / sfeercentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Tuin-/sfeercentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een tuin-/sfeercentrum;
- b. detailhandel in aanvullend assortiment I tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 440 m²;
- c. detailhandel in aanvullend assortiment II tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 100 m²;
- d. detailhandel in aanvullend assortiment III tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 50 m²;
- e. buitenverkoop, uitsluitend ten behoeve van het tuin-/sfeercentrum, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tuin-/sfeercentrum-buitenverkoop (sb-bv)';
- f. opslag, uitsluitend ten behoeve van het tuin-/sfeercentrum, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tuin-/sfeercentrum-opslag (sb-o)';
- g. onzelfstandige en ondergeschikte horeca (maximaal categorie 2), tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 500 m²;
- h. onzelfstandige en ondergeschikt kinderparadijs/kindercrèche;
- i. één standplaats ten behoeve van ambulante handel voor verkoop van goederen van directe consumptie van maximaal 10 m² bruto vloeroppervlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke van detailhandel - ambulante handel (sdh-ah)',

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- d. ten behoeve van de ambulante handel voor verkoop van goederen van directe consumptie mag uitsluitend één gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ambulante handel' worden opgericht waarbij de totale bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - terreinafscheiding [sba-ta]' maximaal 4 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;



- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

4.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen en nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend detailhandel in voedings- en genotmiddelen (met uitzondering van diervoeders), detailhandel in modische, sport- en vrijetijdskleding en overige modische artikelen, voor zover deze qua aard en omvang niet zijn toegestaan conform het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub d.

4.4.2 Detailhandel - binnenverkoop

De uitbreiding van het winkelvloeroppervlak voor de binnenverkoop, zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 sub a, met 1.655 m² ten opzichte van het ten tijde van terinzagelegging van dit plan bestaande winkelloppervlak, mag uitsluitend worden benut voor het assortiment buitengroen, voor zover dit betreft perkplanten, groen, (fruit-)bomen, vaste planten en siergrassen.

4.4.3 Detailhandel - buitenverkoop

De uitbreiding van het bruto vloeroppervlak voor de buitenverkoop, zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 sub f, met 1.256 m² ten opzichte van het ten tijde van terinzagelegging van dit plan bestaande bruto vloeroppervlak, mag uitsluitend worden benut voor het assortiment buitengroen, voor zover dit betreft bomen, heesters, coniferen, vaste planten en bamboe.



Artikel 5 Bedrijventerrein – 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een parkeerterrein ten behoeve van bedrijven en detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- b. raywavers;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en additionele voorzieningen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

5.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

5.3 Nadere eisen

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

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



Artikel 6 Leiding – Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide hogedruk gastransportleiding.

6.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 met dien verstande dat geen aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening. Voor de beoordeling daarvan dient de leidingbeheerder te worden gehoord en dient deze hiermee in te stemmen.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas



6.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6 lid 5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 6 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder artikel 6 lid 5.1 dient de leidingbeheerder te worden gehoord en dient deze hiermee in te stemmen.



Artikel 7 Waarde - Maastrichts Erfgoed

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr – a): archeologische zone a;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (swr – b): archeologische zone b;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr – c): archeologische zone c.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Archeologische zones

7.2.1.1

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:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. 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'.

7.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 7.2.1.1 onder b. vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m onder maaiveld;
- b. 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;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.2.1.3

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:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. 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.

7.2.2 Rapportageplicht

7.2.2.1

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden 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.

7.2.2.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in 7.2.2.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

7.3 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorische waardstelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waardstelling 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.



7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Archeologische zones

7.5.1.1

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:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

7.5.1.2

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.

7.5.1.3

De in 7.5.1.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- a. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
- b. 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;
- c. 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.

7.5.1.4

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:



- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. 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.

7.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 7.5.1.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en wethouders van ongeschikte 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 7.5.1.1, en 7.5.1.2 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.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.6.1 Archeologische zones

7.6.1.1

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

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

7.6.1.2

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:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. 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.

7.6.2 Advies

7.6.2.1

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



7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden 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' 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.



3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van één bouwlaag; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw en/of het ondergronds bouwen dieper dan één bouwlaag, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

9.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.

10.2 Parkeerregels

10.2.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.



10.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2017', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 11 juli 2017, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 milieuzone - geurzone

- a. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:
 1. de gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone' opgeheven wordt, indien de aanwezige geurhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geurhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
 2. in die zin dat de gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone' verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geurzone als gevolg van een wijziging in een geurhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

11.2 milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein

- a. De gebiedsaanduiding 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein' geeft de begrenzing aan van een gezoneerd bedrijventerrein. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd bedrijventerrein';
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij wijziging of opheffing van de onder a. bedoelde milieuzone, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het wijzigen of verwijderen van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein' op de verbeelding.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.



- e. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
 - 2. wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.

- f. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.

- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 meter;
 - 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter.

- h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

13.2 Wijziging antennebeleid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Antennebeleid/UMTS Nota', dan wel een wijziging van het antennebeleid.



Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) van toepassing.

14.2 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en wethouders;
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

14.3 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere (wettelijke) regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Molensingel - Sandersweg'.



Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten



Bijlage 2 Tabel geluidklasse

