

Bp Postbaan 21a

Maastricht

Planregels

2020.01 / 31-12-2020



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen 2

Artikel 2 Wijze van meten 4

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen 5

Artikel 4 Waarde – Maastrichts Erfgoed 8

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling 11

Artikel 6 Algemene bouwregels 11

Artikel 7 Algemene gebruiksregels 11

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 11

Artikel 9 Algemene afwijkingssregels 12

Artikel 10 Algemene procedureregels 3

Artikel 11 Overige regels 3

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht 14

Artikel 3 Slotregel 14

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Hoeve Zonneberg" van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand, met de bijbehorende planregels.

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

1.6 aan-huis-verbonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

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 meter 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 atelier

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

1.10 bebouwing

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

1.11 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.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.3 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.15 bodemverstoring

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

1.16 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.22 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd zoals kapper, schoenmaker of goudsmid.

1.23 cultureel erfgoed

uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden;

1.24 cultuurhistorisch rapport

onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

1.25 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.26 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.

1.27 ecologische hoofdstructuur

samenhangend stelsel van kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones dat prioriteit krijgt in het natuur- en landschapsbeleid van de overheid.

1.28 gebouw

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

1.29 gevelafwerking

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

1.30 guesthouse

een kleinschalig logiesverstrekend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtings-accommodatie is gevestigd in een woning, wordt gerund door de eigenaren, tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

1.31 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.

1.32 interieur

de binnenkant van een gebouw/bouwwerk, zijnde de zaken die door bestanddeelvorming en/of een hechte verbinding met het gebouw/bouwwerk, een onroerend karakter hebben.

1.33 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.34 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

1.35 overkapping

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

1.36 parkeervoorziening

een aaneengesloten oppervlak, waarop geparkeerd kan worden.

1.37 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan een weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.38 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.39 verstoringsoppervlakte, projectgebied

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een binnenplanse of buitenplanse omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.40 voorgevellijn

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

1.41 woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden; (toetsen nota woningsplitsing)

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 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen bij grondgebonden woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw;
- b. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in artikel 3 lid 4 beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag een woning aan de naar de weg gekeerde zijde worden uitgebreid met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 meter;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- e. het doorbreken van panden is niet toegestaan.
- f. Woningsplitsing is niet toegestaan

3.2.2 Hoofdgebouwen bij gestapelde woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

3.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten [-bg]' mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden opgericht;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. bij hoeksituaties mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²; met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding “maximale oppervlakte bijgebouwen” [sba-max] de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen als maximaal toegestaan wordt beschouwd;
- e. de ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen uitgesloten” [-bg] bestaande overkapping zal worden gesloopt;
- f. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.5 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

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:

artikel 3 lid 2.2 sub c voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangeven;
2. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt mogen niet worden uitgebreid;
3. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 3 lid 2.2 sub c voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangeven;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 3 lid 2.3 sub b om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 3 lid 2.3 sub c om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 3 lid 2.4 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

3.5.3 Mantelzorg

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

3.5.4 Guesthouse

Binnen de woonfunctie is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden ten behoeve van guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

3.5.5 Parkeren voor de voorgevel

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

3.5.6 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

3.5.7 Kamergewijze verhuur

Wooneenheden (voor kamerverhuur) in een woning zijn uitsluitend toegestaan indien:

- a. sprake is van een hospes/hospita;
- b. de wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
- c. niet meer dan twee wooneenheden (voor kamerverhuur) in een woning gerealiseerd worden.

3.5.8 Dakterrassen

Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen is niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden;
7. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
8. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
9. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
10. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

3.6.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.3 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een grondgebonden woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
 1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
 2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
 4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
 5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
 6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.6.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.5 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

3.6.4 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.6 voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

- a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m², waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m²;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
- f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woningen beschikken over een inpassende voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

3.6.5 Aanvullende mogelijkheden kamergewijze verhuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.7 voor het toestaan van kamergewijze verhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamergewijze verhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m² dient te bedragen;
- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.

Artikel 4 Waarde – Maastrichts Erfgoed

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden kennen een onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, conform het bepaalde in de “Cultuurhistorische rapportage”:

Voor onderhavig plan geldt:

ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – rijksmonument’ [sba – rm]: rijksmonument, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdregeel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten, alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied, mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de waardestelling en richtlijnen zoals omschreven in de ‘Cultuurhistorische rapportage’.

4.2.2 Maatregelen

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dan wel de gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waarde van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

4.2.3 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 aanwezig zijn.

4.2.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten, alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied, voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) en het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

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

4.3.1 Hoofdregeel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten, 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. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking;
- b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
- c. het vellen, rooien of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen.

4.3.2 Maatregelen

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

4.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4 lid 3.1 is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. 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.

4.3.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten, alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied, voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) en het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

Op de gronden met gemeentelijke monumenten, alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied, is het verboden om de oorspronkelijke hoofdbouwmassa en/of oorspronkelijke – al dan niet vrijstaande – bijgebouwen (het stedenbouwkundige grondplan) geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

4.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden, 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 terrein van de cultuurhistorie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4.3 Niet verlenen omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders zijn niet gehouden een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied te verlenen, indien de sloopwerkzaamheden in strijd zijn met waarden in de waardestelling, zoals neergelegd in de “Cultuurhistorische rapportage”, of zoals beschreven in een cultuurhistorisch rapport ingevolge artikel 7.1 van de Regeling omgevingsrecht of diens rechtsopvolger.

4.4.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten, alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied, voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) en het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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 hoofgebouw of bijgebouw en/of het ondergronds bouwen dieper dan één bouwlaag, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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 seksbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.

7.2 Parkeernormen

- a. De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd, uitgebreid, veranderd en/of gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden;
- b. 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 (zie bijlage 1), met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 geluidzone - industrie

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor industrie.

8.1.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' mag of mogen geen nieuwe woning(en) dan wel andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen dan wel andere geluidgevoelige bebouwing, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en geen sprake is van een aantasting van de geluidruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.

8.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' opgeheven wordt, indien de aanwezige geluidhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geluidhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of:

- b. in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone als gevolg van een wijziging in een geluidhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

Artikel 9 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. er 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 maximaal 40 meter;
 - 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter;
 - 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 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 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Wijziging parkeernormen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van nieuwe parkeernormen.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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 12 Overige regels

12.1 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.

12.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Waar in dit plan (dubbel)bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van Leiding - Gas;
- b. in de tweede plaats de regels van Leiding - Water;
- c. in de derde plaats de regels van Waarde - Maastrichts Erfgoed.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Postbaan 21a Maastricht'.