

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
<hr/>	
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch	12
Artikel 4 Bedrijf	13
Artikel 5 Bedrijventerrein - 1	16
Artikel 6 Bedrijventerrein - 2	19
Artikel 7 Gemengd - 1	22
Artikel 8 Maatschappelijk	25
Artikel 9 Recreatie	28
Artikel 10 Verkeer	31
Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied	33
Artikel 12 Leiding - Gas	35
Artikel 13 Leiding-Riool	37
Artikel 14 Waarde - Maastrichts Erfgoed	39
Artikel 15 Waterstaat - Beschermingszone primair water	44
Artikel 16 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	45
<hr/>	
Hoofdstuk 3 Algemene regels	48
Artikel 17 Anti-dubbelregel	48
Artikel 18 Algemene bouwregels	48
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	48
Artikel 20 Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	50

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 23 Algemene procedureregels	51
Artikel 24 Overige regels	51
<hr/>	
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	52
Artikel 25 Overgangsrecht	52
Artikel 26 Slotregel	52
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	53
Bijlage 2 Maastricht Zuid, Cultuurwaardenonderzoek Deelrapport Archeologie	54
Bijlage 3 Tabel geluidklasse	55
Bijlage 4 Parkeernormen Gemeente Maastricht	56

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost' van de Gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bpMtrichtZOreparatie-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze 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 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 en parkeervoorzieningen, met uitzondering van parkeergarages.

1.8 antenne-installaties:

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

1.9 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.

1.10 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.

1.11 atelier:

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

1.12 bebouwing:

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

1.13 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.

1.14 bedrijf:

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, assembleren, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.15 bedrijfsperceel:

een bouwperceel ten behoeve van de uitvoering van één bedrijf.

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:

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

1.17 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of terrein, dienende ter huisvesting van een persoon (of zijn gezin), wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk c.q. gewenst is, gelet op het feitelijke gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de daaraan gegeven bestemming.

1.18 bedrijfswoonwagen:

een woonwagen op een terrein op een standplaats geplaatst, dienende ter huisvesting van een persoon (of zijn gezin), wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk c.q. gewenst is, gelet op het feitelijke gebruik van het terrein in overeenstemming met de daaraan gegeven bestemming.

1.19 bekende archeologische vindplaats :

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

1.20 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.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een woning of woongebouw, 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.

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 carport/overkapping:

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

1.35 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.

1.36 congrescentrum:

een gebouw of complex van gebouwen waarin één of meerdere zalen zijn gelegen waar congressen, beurzen en evenementen worden gehouden met daarbij behorende vergaderfaciliteiten, kantoorruimten, hotelaccommodaties, cateringfaciliteiten en anderszins aan de hoofdactiviteit gelieerde voorzieningen.

1.37 consumentverzorgend 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, schoonheidssalon of nagelstudio. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 gebouw:

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

1.43 gebruiksoppervlakte:

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

1.44 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.

1.45 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 3 van deze regels.

1.46 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 3 van deze regels.

1.47 geluidklasse C:

een gebied waarin de geluidproductie niet meer mag bedragen dan 65 dB(A)/m²; berekening vindt plaats door middel van het toepassen van de tabel in bijlage 3 van deze regels.

1.48 geluidklasse D:

een gebied waarin de geluidproductie niet meer mag bedragen dan 80 dB(A)/m²; berekening vindt plaats door middel van het toepassen van de tabel in bijlage 3 van deze regels.

1.49 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.50 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.51 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.

1.52 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.

1.53 historisch relict:

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

1.54 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.55 horecabedrijf:

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: een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;

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, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

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, 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.

1.56 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben, dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

1.57 kunstwerken:

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

1.58 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.59 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- a. onderwijsinstellingen;
- b. bibliotheken;
- c. gezondheidszorg;
- d. jeugdopvang;
- e. naschoolse opvang;
- f. openbare dienstverlening;
- g. praktijkruimten;
- h. religie;
- i. verenigingsleven;
- j. welzijnsinstellingen.

1.60 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.

1.61 nachtzaak:

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

1.62 nok:

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

1.63 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.

1.64 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.

1.65 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel die als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte en of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.66 parkeernormen:

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 19.04.2011 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2011'; deze parkeernormen zijn als bijlage 4 bij deze regels opgenomen.

1.67 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.

1.68 pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten.

1.69 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.70 productiegebonden opslag:

opslag van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de opslagfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

1.71 publiekaantrekkende dienstverlening:

een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, postkantoor, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen functies.

1.72 raywaver:

een combinatie van een klein type windturbine, PV-zonnecollectoren en LED-straatverlichting.

1.73 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.

1.74 slopen:

het door afbreken, amoveren, uitputten of uit elkaar nemen van de delen van een geheel waardoor het geheel wordt vernietigd en de delen zelfstandig kunnen worden gebruikt.

1.75 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.

1.76 standplaats:

kavel bestemd voor het plaatsen van een (bedrijfs)woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.77 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.

1.78 voorgevelijn:

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

1.79 winkelondersteunende horeca:

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

1.80 woning:

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

1.81 woonwagen:

een voor wonen bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.82 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.83 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 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.

2.2 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 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.

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. opslag van agrarische producten;
- c. stalling van agrarische voertuigen en machines;
- d. wegen en paden;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. additionele voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub a. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen.
- b. productiegebonden opslag ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten;
- c. ondergeschikte productiegebonden detailhandel ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten;
- d. raywavers;
- e. wegen en paden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, niet toegestaan;
- b. de bestaande bedrijfsbebouwing mag niet worden uitgebreid;
- c. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden 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. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de/één zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- e. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. In geval de bestaande goothoogte afwijkt, geldt deze hoogte als maximale goothoogte;
- f. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. In geval de bestaande bouwhoogte afwijkt, geldt deze hoogte als maximale bouwhoogte.

4.2.3 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 bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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;
- c. de bouwhoogte van en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- e. de bouwhoogte van raywavers mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- g. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. Met betrekking tot carports/overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m² per bouwperceel;
 2. de bouwhoogte van een carport/overkapping mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

4.2.4 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.

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 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

- a. artikel 4 lid 2.2 sub b. ten behoeve van het verhogen van de bestaande bouwhoogte met dien verstande dat:
 1. de verhoging niet meer mag bedragen dan de maximum goothoogte of maximum bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven;
 2. er geen belemmeringen vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn, en
 3. de verhoging stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
- b. artikel 4 lid 2.3 sub b. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub a en artikel 4 lid 5.1 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.

Artikel 5 Bedrijventerrein - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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

- a. bedrijven, die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' ($b \leq 2$) alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2;
 2. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' ($b \leq 3.1$) alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1;
 3. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' ($b \leq 3.2$) alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2;
 4. geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. productiegebonden opslag ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten;
- c. bedrijfsgebonden kantoren ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten;
- d. ondergeschikte productiegebonden detailhandel ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- e. een gasdrukmeet- en regelstation, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasdrukmeet- en regelstation (sb-gr);
- f. detailhandel in automaterialen, -accessoires en -gereedschappen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in automaterialen, -accessoires en -gereedschappen (sdh-aag)';
- g. detailhandel in auto's (inclusief auto-gerelateerde artikelen), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in auto's' (sdh-da)';
- h. raywavers;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. wegen en paden;
- k. tuinen, erven en verhardingen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. additionele voorzieningen.

5.1.2 Geluid

Bedrijven of inrichtingen zijn toegestaan in relatie tot de volgende aangegeven geluidklassen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-B' (sbt-B) uitsluitend bedrijven of inrichtingen, die toelaatbaar zijn tot en met geluidklasse B;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-D' (sbt-D) uitsluitend bedrijven of inrichtingen, die toelaatbaar zijn tot en met geluidklasse D,

met dien verstande dat de geluidklasse wordt bepaald volgens de tabel zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de afstand van gebouwen tot de erfscheiding aan de zijde van de aangrenzende weg mag niet minder dan 15,00 meter bedragen;
- d. de afstand van gebouwen tot de/één zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3,00 meter bedragen.

5.2.2 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;
- b. de bouwhoogte van en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van raywavers mag niet meer bedragen dan 15 meter
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;

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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. artikel 5 lid 2.1 sub c. ten behoeve van het bouwen van gebouwen tot een minimale afstand van 5,00 meter tot de erfscheiding aan de zijde van de aangrenzende weg:
 - 1. indien door toepassing van de voorgeschreven maatvoering het toegestane bebouwingspercentage niet haalbaar is;
 - 2. bij hoekpercelen ten aanzien van één naar de weg gekeerde gevel.
- b. artikel 5 lid 2.2 sub a. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2,00 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 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, behoudens waar dit specifiek is aangeduid;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van nieuwe (bedrijfs)woningen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Hogere milieucategorie

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1.1 sub a. en artikel 5 lid 5.1 sub a. 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.

5.6.2 Hogere geluidklasse

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1.2 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 6 Bedrijventerrein - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 ten behoeve van de handel en reparatie van auto's en motorfietsen zoals genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen.
- b. groothandel (voor de in- en verkoop van partijgoederen) in de milieucategorieën 1 en 2 zoals genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), met uitzondering van:
 1. groothandel in gevaarlijke of milieuverontreinigende stoffen;
 2. groothandel in apparaten welke gevaarlijke of milieuverontreinigende stoffen bevatten;
 3. groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur.
- c. raywavers;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. de oppervlakte per bedrijfsperceel moet minimaal 900 m² en mag maximaal 2.500 m² bedragen;
- b. het bebouwingspercentage per bedrijfsperceel mag maximaal 50 bedragen;
- c. per bedrijfsperceel is één bedrijfswoning dan wel één bedrijfswoonwagen toegestaan;
- d. de gronden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd [*sba-o*]' mogen niet worden bebouwd.

6.2.2 Bedrijfswoning/bedrijfswoonwagen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen dan wel bedrijfswoonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,00 meter;
- c. de oppervlakte per bedrijfswoning dan wel bedrijfswoonwagen bedraagt maximaal 200 m²;
- d. de bebouwing moet worden opgericht op een afstand van 5,00 meter uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens en aan één zijde op een afstand van minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.

6.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoningen dan wel bedrijfswoonwagens zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 8,00 meter;
- b. de bebouwing moet worden opgericht op een afstand van 5,00 meter uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens en aan één zijde op een afstand van minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 8,00 meter;
- b. de bouwhoogte van raywavers mag niet meer bedragen dan 15 meter
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2,00 meter bedragen.

6.2.5 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen zijn niet toegestaan.

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 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.1 sub a voor een oppervlakte van een bedrijfsperceel van minimaal 500 m² indien er geen bedrijfswoning dan wel bedrijfswoonwagen wordt geplaatst en voor een oppervlakte van minimaal 800 m² indien er wel een bedrijfswoning dan wel bedrijfswoonwagen wordt geplaatst onder de voorwaarde dat er in beide gevallen een koppeling plaatsvindt met een direct aansluitend bedrijfsperceel waar dezelfde omgevingsvergunning voor is c.q. wordt gegeven en met dien verstande dat de oppervlakte van een bedrijfswoning of bedrijfswoonwagen maximaal 150 m² mag bedragen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. bedrijfsactiviteiten en groothandelsactiviteiten, anders dan genoemd in artikel 6 lid 1;
- b. detailhandel anders dan in artikel 6 lid 1 genoemd;
- c. het slopen;
- d. de handel in metalen;
- e. horeca;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kantoren, met uitzondering van die welke rechtstreeks ten dienste staan van en ongeschikt zijn aan de ter plaatse uitgeoefende bedrijfs- en groothandelsactiviteiten;
- g. uitsluitend woondoeleinden.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 voor de uitoefening van (semi-) bedrijfsmatige activiteiten aan huis, met dien verstande dat maximaal 30% van het begane grondvloeroppervlak van de bedrijfswoning dan wel bedrijfswoonwagen met een maximum van 50 m² als zodanig mag worden gebruikt.

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

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

- a. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven van gronden dieper dan 1,00 meter;
- b. het aanbrengen van diepwortelende bomen en struiken;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten.

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen.
- d. studentenhuysvesting, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'studentenhuysvesting' (sth). Ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuysvesting' (sth) is tevens de uitoefening van een ondergeschikte hotelfunctie toegestaan op de 1^e en 2^e verdieping;
- e. een congrescentrum, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'congrescentrum' (coc);
- f. onderwijsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'onderwijs' (on);
- g. verblijfseenheden voor niet permanent verblijf geen hotel zijnde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijf niet permanent (sw-vnp)';
- h. horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5 (h=5)';
- i. parkeervoorzieningen;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. terrassen;
- l. wegen en paden ten behoeve van de verkeersontsluiting;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwbouw is, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' [*sba-nt*], met dien verstande dat:
 1. gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven dan wel de goothoogte overeenkomt met de aangeduide goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte (m)';
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 4. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 5. ondergrondse parkeervoorzieningen mogen worden gebouwd tot maximaal drie bouwlagen.
- c. de bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'. In geval de bestaande goothoogte afwijkt, geldt deze hoogte als maximum goothoogte;

- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'. In geval de bestaande bouwhoogte afwijkt, geldt deze hoogte als maximum bouwhoogte.

7.2.2 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. Met betrekking tot carports/overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m² per bouwperceel;
 - 2. de bouwhoogte van een carport/overkapping mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

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

7.3 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in artikel 7 lid 2.1 sub c voor de uitbreiding van een gebouw, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. uitbreiding is uitsluitend toegestaan aan de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - 2. verhoging van gebouwen mag niet meer bedragen dan de maximum goothoogte of maximum bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven;
 - 3. uitbreiding mag niet onaanvaardbaar zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt;
 - 4. er mogen geen belemmeringen zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt;

- b. in artikel 7 lid 2.2 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Parkeervoorzieningen

- a. Bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels;
- b. de parkeervoorzieningen waarin op basis van de onder a. bedoelde normen moet worden voorzien, dienen voor minimaal 75% overdekt te worden gerealiseerd.

7.5.2 Dakterrassen

Het gebruik van daken ten behoeve van een dakterras is niet toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1 sub d voor het toestaan van een ruimere hotelfunctie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt aangetoond dat er voldoende marktruimte is voor een dergelijk initiatief;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
- c. de afwijking niet mag leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en dan wel werkmilieu;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan;
- e. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. er moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een academisch ziekenhuis met de daarbij behorende onderwijs- en onderzoeksfuncties, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - academisch ziekenhuis' (sm-az);
- c. een helikopterlandingsplaats, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - helikopterlandingsplaats (sm-hlp);
- d. overige medische en medisch-technologische functies;
- e. medische dienstverlenende functies;
- f. laboratoria;
- g. loopbruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-loopbrug (sv-lb)';
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. wegen en paden ten behoeve van de verkeersontsluiting;
- l. bruggen ten behoeve van de verkeersontsluiting over water;
- m. groenvoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwbouw is, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' [*sba-nt*], met dien verstande dat:
 - a. gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd;
 - b. de goothoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven dan wel de goothoogte overeenkomt met de aangeduide goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte (m)';
 - c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 - d. het bebouwingspercentage maximaal 70 bedraagt, tenzij op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' anders is bepaald;
 - e. ondergrondse parkeervoorzieningen mogen worden gebouwd tot maximaal drie bouwlagen.
- c. de bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. In geval de bestaande goothoogte afwijkt, geldt deze hoogte als maximum goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. In geval de bestaande bouwhoogte afwijkt, geldt deze hoogte als maximum bouwhoogte;

- f. de bouwhoogte van loopbruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-loopbrug (sv-lb)', mag niet meer bedragen dan de goothoogte van de aanpalende gebouwen, met dien verstande dat de hoogte van de vrije onderdoorgang niet minder dan 5 meter mag bedragen.

8.2.2 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 bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van antennemasten mag niet meer bedragen dan 40 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;
- g. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. Met betrekking tot carports/overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m² per bouwperceel;
 - 2. de bouwhoogte van een carport/overkapping mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

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

8.3 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.

8.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. artikel 8 lid 2.1 sub c. ten behoeve van het verhogen van de bestaande bouwhoogte met dien verstande dat:
 - 1. de verhoging niet meer mag bedragen dan de maximum goothoogte of maximum bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven;
 - 2. er geen belemmeringen vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn, en

3. de verhoging stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
- b. artikel 8 lid 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan een ander gebruik van gronden en opstallen die op de verbeelding voorzien zijn van een functieaanduiding, dan conform deze functieaanduiding is toegestaan.

8.5.2 Parkeervoorzieningen

- a. Bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels;
- b. de parkeervoorzieningen waarin op basis van de onder a. bedoelde normen moet worden voorzien, dienen voor minimaal 75% overdekt te worden gerealiseerd.

8.5.3 Dakterras

Het gebruik van daken ten behoeve van een dakterras is niet toegestaan.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 5.1 voor het toestaan van een andere maatschappelijke functie dan volgens de functieaanduiding is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- b. het gebruik geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geluid, veiligheid).

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatie;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. agrarisch gebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - agrarisch gebruik (sg-ag)';
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwbouw is, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, niet toegestaan;
- c. de bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid.

9.2.2 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 reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. Met betrekking tot carports/overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m² per bouwperceel;
 2. de bouwhoogte van een carport/overkapping mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

9.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen 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 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

9.3 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

- a. artikel 9 lid 2.1 sub c. ten behoeve van het verhogen van de bestaande bouwhoogte met dien verstande dat:
 1. de verhoging niet meer mag bedragen dan de maximum goothoogte of maximum bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven;
 2. er geen belemmeringen vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn, en
 3. de verhoging stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
- b. artikel 9 lid 2.2 sub a. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

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

9.5.1 Verbod

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewassen over een oppervlakte van meer dan 200 m² respectievelijk 75 m²;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 15 m²;
- d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, graven, dempen, vergroten en/of verbeteren van waterlopen, sloten en greppels en het draineren van gronden;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie - en/of communicatieleidingen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9 lid 5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekening zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 9 lid 5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de grond.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. loopbruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-loopbrug (sv-lb)';
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. faunavoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. loopbruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-loopbrug (sv-lb)', waarvan de bouwhoogte niet meer bedragen dan de goothoogte van de aanpalende gebouwen, met dien verstande dat de hoogte van de vrije onderdoorgang niet minder dan 5 meter mag bedragen;
- b. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.

10.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen 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 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

10.3 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.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 2.2 sub d ten behoeve van het bouwen van raywavers tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeren;
- f. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

11.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen 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 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

11.3 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.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11 lid 2.2 sub d. ten behoeve van het bouwen van raywavers tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 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.

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

12.5.1 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

12.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 12 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.

12.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 12 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 12 lid 5.1 dient de leidingbeheerder te worden gehoord en dient deze hiermee in te stemmen.

Artikel 13 Leiding-Riool

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 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.

13.3 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.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterafvoer. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

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

13.5.1 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.

13.5.2 Uitzondering

Het in artikel 13 lid 5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn 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.

13.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 13 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 onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 13 lid 5.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 14 Waarde - Maastrichts Erfgoed

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

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

14.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, een en ander conform het bepaalde in het als bijlage 2 opgenomen rapport 'Maastricht Zuid, Cultuurwaardenonderzoek Deelrapport Archeologie':

- 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 c' (swr - c): archeologische zone c.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Archeologische zones

14.2.1.1

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' 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 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'.

14.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 14.2.1.1 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.

14.2.1.3

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.

14.2.2 Rapportageplicht

14.2.2.1

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.

14.2.2.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in 14.2.2.1 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.

14.3 Nadere eisen

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

14.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 14 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

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

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

14.5.1 Archeologische zones

14.5.1.1

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' 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, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- 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.

14.5.1.2

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.

14.5.1.3

De in 14.5.1.1 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 c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

14.5.1.4

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.

14.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 14.5.1.1 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 14.5.1.1, en 14.5.1.2 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.

14.5.3 Rapportageplicht

14.5.3.1

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

14.5.3.2

Het archeologisch rapport als bedoeld in 14.5.3.1 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.

14.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

14.6.1 Archeologische zones

14.6.1.1

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

- 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 c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

14.6.1.2

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.

14.6.2 Rapportageplicht

14.6.2.1

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

14.6.2.2

Het archeologisch rapport als bedoeld in 14.6.2.1 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.

14.7 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' 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.

Artikel 15 Waterstaat - Beschermingszone primair water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

15.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

- a. het belang van het primaire water niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming(en).

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15 lid 3 wint het schriftelijk advies in bij de waterbeheerder zijnde het waterschap.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

Artikel 16 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed.

16.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

16.3 Afwijken van de bouwregels

- a. mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 3 ten behoeve van de onder lid b., c. en e. genoemde activiteiten en mede conform het bepaalde in de onderliggende bestemming;
- b. de riviergebonden activiteiten zijn:
 1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
 2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
 3. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
 4. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
 5. de aanleg of wijziging van scheepswerven;
 6. de realisatie van natuur;
 7. de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
 8. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden, of;
 9. de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- c. de niet-riviergebonden activiteiten betreffen:
 1. een groot openbaar belang en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 2. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 3. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing, of;
 4. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie.
- d. de activiteiten genoemd onder artikel 16 lid 3 sub b. en c. moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 2. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewater niet verslechtert;
 3. er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
 4. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;

5. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn;
6. specifiek voor het bepaalde in artikel 16 lid 3 sub c. onder punt 4 geldt dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn;
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 3 sub a. is een aantal activiteiten toegestaan, mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 16 lid 3 sub d. onder punt 1 tot en met 3. Deze activiteiten betreffen:
 1. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bestaande bebouwing;
 2. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of -verruiming;
 3. tijdelijke activiteiten;
 4. overige activiteiten van rivierkundig ondergeschikt belang.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet riviergebonden activiteiten.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 4 ten behoeve van de onder lid b., c. en e. genoemde activiteiten en mede conform het bepaalde in de onderliggende bestemming;
- b. de riviergebonden activiteiten zijn:
 1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
 2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
 3. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
 4. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
 5. de aanleg of wijziging van scheepswerven;
 6. de realisatie van natuur;
 7. de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
 8. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden, of;
 9. de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- c. de niet-riviergebonden activiteiten betreffen:
 1. een groot openbaar belang en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 2. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 3. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing, of;
 4. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.
- d. de activiteiten genoemd onder artikel 16 lid 5 sub b. en c. moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 2. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewater niet verslechtert;
 3. er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;

4. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
 5. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn;
 6. specifiek voor het bepaalde in artikel 16 lid 5 sub c. onder punt 4 geldt dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn;
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 5 sub a. is een aantal activiteiten toegestaan, mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 16 lid 5 sub d. onder punt 1 tot en met 3. Deze activiteiten betreffen:
- a. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bestaande bebouwing;
 - b. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of -verruiming;
 - c. tijdelijke activiteiten;
 - d. overige activiteiten van rivierkundig ondergeschikt belang.

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

16.6.1 Verbod

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

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

16.6.2 Uitzondering

Het in artikel 16 lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig het besluitvlak;
- 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.

16.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 16 lid 6.1 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 onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 16 lid 6.1 dient Rijkswaterstaat toestemming te hebben verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

18.1 Ondergronds bouwen

- a. Tenzij in de afzonderlijke bestemmingen anders is bepaald, mag uitsluitend op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd eveneens ondergronds gebouwd worden tot een diepte van 5 meter. 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.

18.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan behoudens binnen de daartoe aangewezen bestemmingen.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

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 en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 veiligheidszone - externe veiligheid

20.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen in verband met gevaarlijke stoffen.

20.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen een afstand van 4 meter vanaf de aanduidingsgrens 'specifieke vorm van bedrijf -gasdrukmeet- en regelstation (sb-gr)'.

20.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting/activiteit niet meer aanwezig is;
- b. de omvang en situering van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' wordt gewijzigd indien:
 1. de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie is gewijzigd;
 2. de ligging van de zone is afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels.

20.1.4 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in artikel 20 lid 1.3 bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

20.2 vrijwaringszone - spoor

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. teneinde de afstand van bebouwing tot het spoor te verkleinen, mits de belangen vanuit railverkeer niet in het gedrang komen. Hiertoe dient de beheerder van de spoorweg te worden gehoord.

20.3 vrijwaringszone – weg (0-50 en 50-100 m.)

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg (0-50 en 50-100 m.)' is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. In het kader van dit rooilijnenbeleid mag:

- a. binnen een zone van 0 - 50 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) van de A2 geen bebouwing worden opgericht, tenzij het bebouwing betreft ten behoeve van de bestemming 'Verkeer';

- b. binnen een zone van 50 - 100 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) eerst worden gebouwd, nadat vooraf overleg is gevoerd met en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat.

Artikel 21 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 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. van deze regels voor het toestaan van een dakterras op een plat dak, onder de voorwaarde dat:
 - 1. de hoogte van de vloerafscheiding/balustraden, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
 - 2. er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht;
 - 3. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet onevenredig mag worden verstoord;
 - 4. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan of kunnen ontstaan;
 - 5. de waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

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.

Artikel 23 Algemene procedureregels

23.1 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.

23.2 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.

23.3 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 24 Overige regels

24.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 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.

25.2 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 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het bestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'.

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Maastricht Zuid, Cultuurwaardenonderzoek Deelrapport Archeologie

Bijlage 3 Tabel geluidklasse

Bijlage 4 Parkeernormen Gemeente Maastricht