

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Toepassingsbereik	6
Artikel 3 Aanvraagvereisten	7
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	8
2 Functies en activiteiten	9
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod	9
Artikel 6 Groen	10
Artikel 7 Leiding - Gas	12
Artikel 8 Leiding - Water	14
Artikel 9 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie	16
3 Algemene regels	19
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 11 Algemene bouwregels	19
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	20
4 Overgangsrecht	21
Artikel 14 Overgangsrecht	21

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het wijzigen van de functie van het sportterrein De Koompe en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Maastricht. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Maastricht. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 toepassing omgevingsplan

artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op het omgevingsplan.

In aanvulling op het bepaalde in dit artikel worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in artikel 1.2 en volgende gehanteerd.

1.2 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Maastricht.

1.3 plan

het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c De Koompe met identificatienummer NL.IMRO.0935.TAMOP22c-ow01 van de gemeente Maastricht.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 additionele voorzieningen

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de functies. Hieronder zijn in ieder geval begrepen ongebouwde parkeervoorzieningen, plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, nutsvoorzieningen en straatmeubilair of daarmee vergelijkbare voorzieningen.

1.7 archeologisch onderzoek

onderzoek waarbij de archeologische waarden van een locatie of object worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht, met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van of namens de gemeente Maastricht.

1.8 archeologische zone

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de tweede stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur en buiten historische dorpskernen).

1.9 bebouwing

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

1.10 behoud ex situ

het door of namens het bevoegd gezag verwijderen van gedocumenteerd archeologisch materiaal van de vindplaats, eventueel gevolgd door het behoud daarvan elders.

1.11 behoud in situ

behoud van gedocumenteerd archeologisch materiaal op de vindplaats.

1.12 bekende archeologische vindplaats

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

1.13 besluitgebied

de begrenzing waarbinnen de regels van het voorliggende plan gelden.

1.14 bestaand(e)

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

1.15 extensief recreatief medegebruik:

alle vormen van recreatief medegebruik die wat betreft hun lage intensiteit, beperkte omvang en frequentie inpasbaar zijn en gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.16 grow-producten

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep, zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren en lectuur.

1.17 growshop

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

1.18 head-producten

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.19 headshop

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

1.20 nutsvoorzieningen

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

1.21 peil

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

1.22 seksbedrijf

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of in 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.

1.23 smart-producten

verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten en efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

1.24 smartshop

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.25 verstoringsoppervlakte, projectgebied

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, dat onderwerp is van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. het plan als bedoeld in artikel 1.3 is een aanvulling op het omgevingsplan als bedoeld in artikel 1.2. Het bepaalde in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 1.2 blijft van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van bepalingen, de bepalingen van het plan als bedoeld in artikel 1.3. voorgaan op de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
2. de regels in dit plan als bedoeld in artikel 1.3 zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Koompe, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0935.TAMOP22c-owo1, zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.
3. op de in lid 2 genoemde locatie zijn de regels van artikel 22.27 van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 1.2 niet van toepassing.

Artikel 3 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan als bedoeld in artikel 1.3.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op de meet- en rekenbepalingen als bedoeld in artikel 22.24 van het omgevingsplan, zijn de volgende meet- en rekenbepalingen van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het eerste tot en met het zesde lid:

4.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

4.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

4.3 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.

4.4 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 meter.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Artikel 6 Groen

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.

6.2 Functieomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park en plantsoenen;
- c. bermen en beplantingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. additionele voorzieningen.

6.3 Beoordelingsregels bouwen

6.3.1 Gebouwen

- a. Op de locaties met deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen voor het overige naar aard en omvang bij deze functie te passen.

6.4 Specifieke gebruiksactiviteiten

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond.

6.5 Omgevingsplanactiviteit bouwen

6.5.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bebouwing op te richten in afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3.

6.5.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen wordt alleen verleend voor:

- a. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 3,50 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit en mits de maximale bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt;
- b. het bouwen van ondergrondse bouwwerken mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet worden aangetast en mits passend binnen de functie.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Leiding - Gas'.

7.2 Functieomschrijving

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

7.3 Beoordelingsregels bouwen

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige functies van deze locaties, mogen op of in deze functie begrepen locaties uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3,00 meter.

7.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften verbinden 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.

7.5 Omgevingsplanactiviteit bouwen

7.5.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bebouwing op te richten in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 3.

7.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsplanactiviteit bouwen zoals bedoeld in subsubparagraaf 7.5.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige 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.

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

7.6.1 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.

7.6.2 Uitzonderingen

Het in subsubparagraaf 7.6.1 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 de functie;
- 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.

7.6.3 Beoordelingsregels

De werken of werkzaamheden als bedoeld in subsubparagraaf 7.6.1 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 vergunning als bedoeld in subsubparagraaf 7.6.1 dient de leidingbeheerder te worden gehoord en dient deze hiermee in te stemmen.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Leiding - Water'.

8.2 Functieomschrijving

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

8.3 Beoordelingsregels bouwen

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige functies van deze locaties, mogen op of in deze functie begrepen locaties uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3,00 meter.

8.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften verbinden 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.

8.5 Omgevingsplanactiviteit bouwen

8.5.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bebouwing op te richten in afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 3.

8.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsplanactiviteit bouwen zoals bedoeld in subsubparagraaf 8.5.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de watervoorziening. Voor de beoordeling daarvan dient de leidingbeheerder te worden gehoord en dient deze hiermee in te stemmen.

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

8.6.1 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 ontgronding of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas

8.6.2 Uitzonderingen

Het in subsubparagraaf 8.6.1 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 de functie;
- 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.

8.6.3 Beoordelingsregels

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder subsubparagraaf 8.6.1 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 subsubparagraaf 8.6.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 9 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie'.

9.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden hebben als functie de bescherming van de op die locaties aanwezige archeologie.

9.3 Beoordelingsregels bouwen

Op de locaties binnen deze functie mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende functie, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar, op grond van een archeologisch onderzoek, niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel door het bevoegd gezag is aangegeven dat er een preventief archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en op basis hiervan een beslissing is genomen over het behoud van archeologische resten in situ dan wel ex situ.

9.4 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Het bepaalde artikel 9 lid 3 sub b is niet van toepassing indien er geen verstoring van archeologisch materiaal plaatsvindt. Er vindt geen verstoring van archeologisch materiaal plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld, en/of;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben of verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid, en/of;
- c. binnen 'archeologische zone c' het projectgebied (de totale oppervlakte van de werkzaamheden) kleiner is dan 2.500 m², en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

9.5 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Verbod

Op de locaties binnen deze functie is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen, alsmede het aanleggen, verbreden of verharden 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, voor zover dit aantoonbaar leidt tot verstoring van het archeologisch bodemarchief in situ.

Voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwwerken is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwwerken.

9.5.2 Beoordelingsregels

9.5.2.1 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in subsubparagraaf 9.5.1 is niet noodzakelijk indien er geen verstoring van archeologisch materiaal plaatsvindt. Er vindt geen verstoring van archeologisch materiaal plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld, en/of;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben of verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid, en/of;
- c. binnen 'archeologische zone c' het projectgebied (de totale oppervlakte van de werkzaamheden) kleiner is dan 2.500 m², en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

9.5.2.2 Archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verplichten om een archeologisch onderzoek aan te leveren.

9.5.2.3 Wijze van uitvoering en begeleiding door een deskundige

Voor zover de bouw-, aanleg- en/of sloopwerkzaamheden dan wel de 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 uitvoering;
- b. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.6 Slopen van een bouwwerk

9.6.1 Verbod

Op de locaties binnen deze functie is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemverstoring op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld tot gevolg heeft.

9.6.2 Beoordelingsregels

9.6.2.1 *Geen verstoring van archeologisch materiaal*

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in subsubparagraaf 9.6.1 is niet noodzakelijk indien er geen verstoring van archeologisch materiaal plaatsvindt. Er vindt geen verstoring van archeologisch materiaal plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld, en/of;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben of verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid, en/of;
- c. binnen 'archeologische zone c' het projectgebied (de totale oppervlakte van de werkzaamheden) kleiner is dan 2.500 m², en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

9.6.2.2 *Archeologisch onderzoek*

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verplichten om een archeologisch onderzoek aan te leveren.

9.6.2.3 *Wijze van uitvoering en begeleiding door een deskundige*

Voor zover de bouw-, aanleg- en/of sloopwerkzaamheden dan wel de 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 uitvoering;
- b. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande maatvoering

Als de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze regels is bepaald, mag deze afwijkende maatvoering te allen tijde worden gehandhaafd en/of vernieuwd, met dien verstande dat de afwijking niet mag worden vergroot.

11.2 Bodemgevoelig gebouw bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan gelden ook de volgende beoordelingsregels voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw:

- a. het is niet toegestaan om een bodemgevoelig gebouw te bouwen als bedoeld in artikel 5.89g van het Besluit kwaliteit leefomgeving als de kwaliteit van de bodem niet voldoet aan de interventiewaarden als bedoeld in Bijlage IIA bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (of nieuwe grenswaarden die de gemeente stelt);
- b. er is sprake van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie in meer dan 25 m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarden (of nieuwe grenswaarden die de gemeente stelt) als bedoeld onder a;
- c. het zinsdeel 'meer dan 25 m³ bodemvolume' in het hiervoor opgenomen onder b. is niet van toepassing voor zover het gaat om de aanwezigheid van asbest;
- d. in afwijking van het gestelde onder a. is het bouwen van het bodemgevoelige gebouw toegestaan als de kwaliteit van de bodem niet voldoet aan de interventiewaarden zoals opgenomen in Bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (of nieuwe grenswaarden die de gemeente stelt), maar voorafgaande aan de bouw sanerende of andere beschermende maatregelen zoals bedoeld in paragraaf 4.121 van Besluit activiteiten leefomgeving zijn getroffen.

11.3 Ondergronds bouwen

11.3.1 Verbod

Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

11.3.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken wordt uitsluitend verleend mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet worden aangetast en mits het ondergrondse bouwwerk passend is binnen de functie.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken van de locaties in strijd met dit plan wordt in ieder geval verstaan:

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

12.2 Parkeerregels

12.2.1 Parkeerregels bij bouwen en gebruikswijzigingen

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

12.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2021', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 19 oktober 2021, of diens rechtsopvolger, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 milieuzone - geurzone

13.1.1 Verbod

Op de locaties binnen de gebiedsaanwijzing 'milieuzone - geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde binnen de afzonderlijke functies, geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd dan wel bestaande geurgevoelige objecten worden uitgebreid of bestaande bebouwde voorzieningen zodanig functioneel in gebruik worden genomen, waardoor extra beperkingen kunnen optreden voor de geurhinder veroorzakende inrichting(en).

13.1.2 Omgevingsplanactiviteit bouwen geurgevoelige objecten binnen 'milieuzone-geurzone'

Een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een nieuw geurgevoelig object binnen de gebiedsaanwijzing 'milieuzone-geurzone' wordt uitsluitend verleend:

- a. voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende functie(s);
- b. mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de geurhinder veroorzakende activiteiten.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan als bedoeld in artikel 1.3, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.