



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink

Regels

Documenttitel: Bestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink
Regels

Status:

Datum: 26 april 2023

Projectnaam:

Projectnummer: BH5546-107

Opdrachtgever:

Referentie:

Auteur(s):

Collegiale toets:

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:

Datum/paraaf vrijgave:

ZorgcomplexLaan in den Drink

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Maatschappelijk	12
Artikel 5 Leiding - Gas	14
Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8 Algemene bouwregels	20
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 12 Algemene procedureregels	24
Artikel 13 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen	25
Artikel 14 Overige regels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 15 Overgangsrecht	27
Artikel 16 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink met identificatienummer NL.IMRO.0935.BPZorgcomplexLidD-ow01 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 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, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, met uitzondering van parkeergarages.

1.7 antenne-installatie

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.

1.8 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 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 archeologisch deskundige op het gebied van of namens de gemeente Maastricht.

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 bebouwing

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

1.12 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.

1.13 behoud in situ

behoud van gedocumenteerd archeologisch materiaal op de vindplaats.

1.14 bekende archeologische vindplaats

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

1.15 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.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 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.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 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.

1.27 carport/overkapping

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.28 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.

1.29 gebruiksoppervlakte

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

1.30 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.

1.31 hangplek

een plek in de openbare ruimte waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 onderkomens

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

1.38 overkapping

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

1.39 peil

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

1.40 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.

1.41 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.

1.42 sociale huurwoning

een woning waarbij de aanvangshuurprijs maximaal het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag bedraagt, waarbij de instandhouding voor ten minste 15 jaar na ingebruikname is verzekerd voor huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm.

1.43 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.

1.44 voorgevelrooilijn

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

1.45 zelfstandige woning

een woning die een eigen toegang heeft en waarin de wezenlijke voorzieningen, zoals een was- en kookgelegenheid en een toilet, niet met bewoners van andere woonruimten hoeven te worden gedeeld.

1.46 zendmast

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.47 zorgwoning

Een woning of wooneenheid, bestemd voor zorgbehoevenden die:

- a. langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging), of;
- b. inwoners zijn met een WLZ-indicatie met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een volledig of modulair (zorg)pakket thuis, of;

c. inwoners zijn met een Wmo indicatie Beschermd wonen.

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 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.

2.3 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. speelvoorzieningen en hangplekken;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- h. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 meter;

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b. ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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 bestemming 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 bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' (zoi);
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal zorgwoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. het bebouwd oppervlak van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)';
- e. het vloeroppervlak van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (m²)'.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,20 meter bedragen;
- 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.

4.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting - lichthinder

In de gevel welke is gericht naar de sportvelden mag uitsluitend een lichtdoorlatend geveldeel (raam en/of transparante deur) worden aangebracht, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de verlichtingssterkte (E_v) op het geveldeel bedraagt niet meer dan 10 lux, en
- b. de maximale lichtsterkte (I) op het geveldeel bedraagt niet meer dan 2500 candela

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting - geluid veldsportcomplex

Het bouwen van gebouwen binnen 20 meter van de bestemming 'Sport' is uitsluitend toegestaan indien maatregelen worden getroffen waarmee op de gevel van het gebouw en in aan de gevel gelegen geluidgevoelige ruimten in het gebouw wordt voldaan aan de geluidnormen als opgenomen in tabel 1.

Tabel 1

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevel van het gebouw	50 dB(A)	45 dB(A)
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in het gebouw	35 dB(A)	30 dB(A)

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 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;

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Woonklasse

De zorgwoningen als genoemd in artikel 4.1 onder b dienen als sociale huurwoning te worden gebouwd en als zodanig in stand te worden gehouden.

4.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. een ander gebruik van gronden en opstallen die op de verbeelding voorzien zijn van een functieaanduiding, dan conform deze functieaanduiding is toegestaan;
- b. het bewonen van een zorgwoning door een persoon anders dan door een persoon die langdurig zorg ontvangt vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging), of een inwoner met een WLZ-indicatie met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een volledig of modulair (zorg)pakket thuis, of een inwoner met een Wmo indicatie Beschermd wonen dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt;
- c. het gebruik van daken ten behoeve van een dakterras.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. Binnen 1 jaar na realisatie van van het woonzorgcomplex aan Laan in den Drink dient de parkachtige inrichting conform de randvoorwaarden tekening zoals opgenomen in Bijlage 1 te worden gerealiseerd.
- b. Het gebruiken en (doen) laten gebruik van de gronden is alleen toegestaan wanneer de parkachtige inrichting, zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels, duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4.2 onder a voor het toestaan van een andere maatschappelijke functie dan volgens de functieaanduiding is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- b. het gebruik geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- 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 5 Leiding - Gas

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 met dien verstande dat 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.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 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.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 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.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 5.4.1 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 onder 5.4.1 dient de leidingbeheerder te worden gehoord en dient deze hiermee in te stemmen.

Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, 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.

6.2.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

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 b het projectgebied kleiner is dan 250 m² c.q. binnen archeologische zone c het projectgebied kleiner is dan 2500 m², en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder b. Voor zover de bouwwerkzaamheden 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. en omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- 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.

6.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet noodzakelijk indien er geen verstoring van archeologisch materiaal plaats vindt. 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 b het projectgebied kleiner is dan 250 m² c.q. binnen archeologische zone c het projectgebied kleiner is dan 2500 m², en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.4.3 Rapportageplicht

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

6.4.4 Voorwaarden

Voor zover de aanlegwerkzaamheden 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.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Verbod

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemverstoring op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld tot gevolg heeft, met dien verstande dat tevens het bepaalde in artikel 6.5.2 van toepassing is.

6.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 is niet noodzakelijk indien er geen verstoring van archeologisch materiaal plaats vindt. 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 b het projectgebied kleiner is dan 250 m² c.q. binnen archeologische zone c het projectgebied kleiner is dan 2500 m², en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.5.3 *Onderzoeksplicht*

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

6.5.4 *Voorwaarden*

Voor zover de 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.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van een archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, 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 mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

8.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

9.2 Parkeren

9.2.1 Parkeernormen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden, conform de parkeernormen zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen Maastricht 2021' en wijzigingen daarvan.

9.2.2 Afwijken van de parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een beperktere parkeerbehoefte vanwege realisering van een combinatie van functies, met dien verstande dat:

- a. geen toename mag ontstaan van parkeerdruk in het openbaar gebied;
- b. geen belemmering mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

Artikel 10 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 en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
 2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid zoals verwoord in het Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009.
- h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.
- i. van deze regels voor het toestaan van een dakterras op een plat dak, onder de voorwaarden dat:
 1. de hoogte van de vloerafscheiding/balustraden, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer bedraagt dan 1,2 meter;
 2. er geen bouwwerken op het dakterras wordt opgericht;
 3. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
 4. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 5. de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 11 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 12 Algemene procedureregels

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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 13 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Waar in dit plan dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 5 Leiding - Gas;
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie.

Artikel 14 **Overige regels**

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het het bepaalde onder a en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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.

15.2 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 eerste lid, 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 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 16 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zorgcomplex Laan in den Drink'