



# bestemmingsplan

Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang

Gemeente: Maastricht

Opdrachtgever: Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère

Organisatie

wsp

Telefoon

+31 (0)88 910 20 00

Documentnummer

SLM0013704

Adres

Gaetano Martinolaan 50

6229GS Maastricht

Datum

Versie

NL.IMRO.0935.bpZoneringSappiLbb-ow01



## Colofon

### Rapporthistorie

Voorontwerp

Ontwerp

Vastgesteld juni 2023

Onherroepelijk 5 december 2023

### Contactgegevens

## Autorisatie

Documentnummer	Versie	Status
SLM0013704	NL.IMRO.0935.bpZoneringSappiLbb-ow01	ontwerp

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
		1 december 2023	
Geverifieerd door	Functie	Datum	Paraaf
Akkoord projectleider	Functie	Datum	Paraaf



# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Bedrijf	9
Artikel 4 Water	11
Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie	12
Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie	14
Artikel 7 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	17
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12 Algemene procedureregels	24
<b>Hoofdstuk 4 Overige regels</b>	<b>25</b>
Artikel 13 Parkeren	25
<b>Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels</b>	<b>26</b>
Artikel 14 Overgangsrecht	26
Artikel 15 Slotregel	27

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpZoneringSappiLbb-ow01 van de gemeente Maastricht.

### 1.2 additionele voorziening

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, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-, snor- en motor-) fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.

### 1.3 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.

### 1.4 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).

### 1.5 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.

### 1.6 behoud in situ

behoud van gedocumenteerd archeologisch materiaal op de vindplaats.

### 1.7 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.8 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 deze gronden.

### 1.9 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.10 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.11 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.

### 1.12 bedrijf

Een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen

### **1.13 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.14 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.15 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.16 bouwen**

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

### **1.17 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.18 bouwperceel**

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

### **1.19 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.20 bouwvlak**

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

### **1.21 bouwwerk**

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

### **1.22 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.

### **1.23 cultuurhistorisch attentiegebied**

gebied, gekenmerkt door een samenhangende (ruimtelijke) cultuurhistorische en/of architectonische waarde

### **1.24 cultuurhistorisch onderzoek**

onderzoek waarbij de algemene historische waarden, de ensemblewaarden, de architectuurhistorische waarden, de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie 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 cultuurhistorisch en/of bouwhistorisch deskundige van of namens de gemeente Maastricht.

### **1.25 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.

### **1.26 dominant bouwwerk**

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarden, waarvan zowel het interieur als het exterieur bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'

**1.27 gebouw**

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

**1.28 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.

**1.29 historisch relict**

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

**1.30 hoofdgebouw**

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

**1.31 kenmerkend bouwwerk**

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarde, waarvan het exterieur bescherming geniet ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'.

**1.32 ondergeschikt**

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

**1.33 ondergeschikt kantoor**

een kantoorfunctie die deel uitmaakt van een bedrijfsmatige hoofdactiviteit en die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan die hoofdactiviteit en waarbinnen hoofdzakelijk administratieve en representatieve werkzaamheden worden verricht ten behoeve van de hoofdactiviteit. Solitaire kantoorvestigingen worden hier niet onder begrepen.

**1.34 overig bouwwerk**

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

**1.35 pand**

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

**1.36 peil**

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

**1.37 waardevolle cultuurhistorische elementen**

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

**1.38 waardevolle groenelementen**

karakteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten met cultuurhistorische waarde, zoals bomen, struiken, hagen, holle wegen, grafheuvels, ondergrondse relictten, poelen, grachten en vijvers en welke bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.5 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend bedrijven die aanwezig en als zodanig in gebruik zijn ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 bij deze regels in milieucategorieën 1 tot en met 3.1;
- b. wegen en paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. additionele voorzieningen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden uitgebreid, met uitzondering van het bepaalde in 3.2.3.

##### 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 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;

##### 3.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- b. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;

##### 3.2.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub a. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 3 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## Artikel 4 Water

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. doeleinden die betrekking hebben op de natuurlijke afmoeiing en (tijdelijke) berging van water in de vorm van watergangen en rivieren;
- b. beroeps- en recreatievaart;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het op deze gronden aanwezige Rijksmonument.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Op of in de voor Water aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten dienste van de in 4.1 genoemde doeleinden. Hieronder worden in ieder geval begrepen steigers, toegangsbruggen en aanmeerpalen ten behoeve van verankering in de bodem. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van aanmeerpalen mag maximaal 6,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van walradars mag maximaal 12,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen;

## Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

### 5.1 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.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Bouwwerken

Op de voor Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie aangewezen 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.

### 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

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 verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid 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.

### 5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld tot gevolg heeft, met dien verstande dat tevens het bepaalde in 5.5 van toepassing is.

## 5.5 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 5.2, 5.3 en 5.4 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 b het projectgebied (de totale oppervlakte van de werkzaamheden) kleiner is dan 250<sup>2</sup> c.q. binnen archeologische zone c het projectgebied (de totale oppervlakte van de werkzaamheden) kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

## 5.6 Archeologisch onderzoek

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

## 5.7 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.

## 5.8 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.

## Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

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

#### 6.1.2 Onderverdeling

De voor Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. en b. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 2 opgenomen 'Waardestelling cultuurhistorie plangebied':

- a. 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk' [sba – db]: zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- b. 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk' [sba – kb]: uitsluitend het exterieur, zoals omschreven in de als bijlage 2 toegevoegde 'Waardestelling cultuurhistorie plangebied', wordt beschermd;
- c. 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' (swr – ca);
- d. 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' [sba – m];
- e. 'specifieke vorm van waarde – beschermd stadsgezicht' (swr – bs).

### 6.2 Bouwregels

Op de voor Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie aangewezen gronden zoals bedoeld in artikel 6.1.2 onder a. en b. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied zoals bedoeld in artikel 6.1.2 onder c. mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de waardestelling en richtlijnen zoals omschreven in de in bijlage 2 opgenomen 'Waardestelling cultuurhistorie plangebied';

en met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn een cultuurhistorisch onderzoek te eisen ter onderbouwing van het bepaalde onder lid b. en c.

### 6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

#### 6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in 6.1.2, onder a. en b., is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking;
- b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische

- elementen;
- c. het vellen, rooien, afgraven of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen.

### **6.3.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 6.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvan op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat deze geen aantasting van de cultuurhistorische waarde tot gevolg hebben dan wel die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn.

## **6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **6.4.1 Gemeentelijke monumenten**

Het is verboden om gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 6.1.2 onder a. en b. geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Bovendien is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning sloopwerkzaamheden te verrichten in de omgeving van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in 6.1.2 onder a. en b. die kunnen leiden tot een aantasting van dat gemeentelijk monument.

### **6.4.2 Cultuurhistorische attentiegebieden**

In cultuurhistorische attentiegebieden zoals bedoeld in 6.1.2 onder c. is het verboden om de oorspronkelijke hoofdbouwmassa en/of oorspronkelijke – al dan niet vrijstaande – bijgebouwen (het stedenbouwkundige grondplan) geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

### **6.4.3 wijze van slopen en begeleiding door een deskundige**

Voor zover de sloopwerkzaamheden of de gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en/of bouwhistorie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting tot het aanleveren van een documentatie in de vorm van een bouwhistorische rapportage met fotomateriaal en opmetingstekening.

## **6.5 Cultuurhistorisch onderzoek**

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

## **6.6 Maatregelen**

Voor zover de omgevingsvergunning voor bouw-, aanleg- en/of sloopwerkzaamheden kan leiden tot een verandering of aantasting van een gemeentelijk monument kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de cultuurhistorische waarde van het betreffende monument kan worden behouden.

## **6.7 Advies welstands- . monumentencommissie**

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

## 6.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



## Artikel 7 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

### 7.1 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.

### 7.2 Bouwregels

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

#### 7.2.1 Uitzondering op het bouwverbod

Het in 7.2 opgenomen verbod is niet van toepassing voor het bouwen overeenkomstig de bestemming Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed alsmede voor het oprichten van bouwwerken krachtens de onderliggende bestemming indien de daarvoor vereiste vergunning op basis van de Waterwet is verleend dan wel Rijkswaterstaat heeft beoordeeld dat een vergunning op basis van de Waterwet niet noodzakelijk is. Alsdan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 7.2 onder de voorwaarden zoals aangegeven in 7.2.2.

#### 7.2.2 Voorwaarden

De toestemming, bedoeld in artikel 23 lid 3.1 wordt alleen gegeven indien:

- a. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de bouwactiviteit(en) dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de bouwactiviteit(en) dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekeerd zijn.

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

#### 7.3.1 Riviergebonden activiteiten

Voor de navolgende riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt, onverminderd het bepaalde in 7.3.3 sub b toestemming gegeven:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de realisatie van natuur;
- d. duurzame compensatie van resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekeerd zijn.

#### 7.3.2 Niet-riviergebonden activiteiten

Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 7.3.3 sub b sprake is van:

- a. een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- b. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische

- bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- c. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
  - d. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.

### 7.3.3 Voorwaarden

- a. De toestemming, bedoeld in 7.3.1 en 7.3.2 onder a., b. en c. wordt alleen gegeven indien:
  1. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
  2. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
  3. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
  4. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
- b. De toestemming, bedoeld in artikel 7.3.2 sub d, wordt alleen gegeven indien:
  1. voldaan wordt aan het bepaalde onder a. sub 1, 2 en 3;
  2. de gevraagde rivierverruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

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

### 7.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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 ontgronding of ophoging;
- e. het vellen of rooien van houtgewas.

### 7.4.2 Uitzonderingen

Het in 7.4.1 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 het besluit;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### 7.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 7.4.1 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 omgevingsvergunning als bedoeld onder 7.4.1 dient Rijkswaterstaat toestemming te hebben verleend.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 9 Algemene 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 seksbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops, tenzij dit in deze regels expliciet is toegestaan.

## Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

### 10.1 geluidzone - industrie

#### 10.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

#### 10.1.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie behorende bij het industrieterrein, mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden opgericht.

#### 10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.2 voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige objecten, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en er geen sprake is van een aantasting van de geluidruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.

#### 10.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie opgeheven wordt, indien de aanwezige geluidhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geluidhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
- b. in die zin dat de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone als gevolg van een wijziging in een geluidhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

### 10.2 vrijwaringszone - vaarweg

#### 10.2.1 Bouwverbod

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - vaarweg 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. voor het toestaan van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde (mits toegestaan binnen de andere geldende bestemmingen), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg; vooraf dient de beheerder van de vaarweg hiermee in te stemmen.

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

##### a Vergunningplicht

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 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.

**b Voorwaarden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 10.2.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen voor het gebruik van de vaarweg niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 10.2.2 dient de beheerder van de vaarweg hiervoor schriftelijk toestemming te hebben verleend.

## Artikel 11 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 ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- c. van deze regels en toestaan dat antenne-installaties 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;
- d. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## Artikel 12 Algemene procedureregels

### 12.1 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.



## Hoofdstuk 4 Overige regels

### Artikel 13 Parkeren

- a. 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.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2021', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 19 oktober 2021, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

# Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

## Artikel 14 Overgangsrecht

### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

### 14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang'.





