Raadhuisstraat-Patersstraat te Panningen

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Centrum	12
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	14
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**18**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6	Algemene bouwregels	19
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 9	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**24**
Artikel 10	Overgangsrecht	24
Artikel 11	Slotregel	25
Bijlagen bij de regels		**27**
Bijlage 1	Lijst beroep of bedrijf aan huis	28
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Raadhuisstraat-Patersstraat te Panningen' met identificatienummer NL.IMRO.1894.BPL0323-VG01 van de gemeente Peel en Maas.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Raadhuisstraat-Patersstraat te Panningen', bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.1894.BPRaadhPater-VO01.

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 deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achterefgebied

erf op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn

1.7 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingsoppervlakte:

het oppervlak van het bouwvlak, dan wel van het bestemmingsoppervlak, dat ten hoogste met gebouwen mag worden bebouwd.

1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.12 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen en niet zijnde een seksinrichting.

1.13 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse welke zijn opgenomen in bijlage 4 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis'.

1.14 bestaand:

situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.15 bedrijfs(vloer)oppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.16 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welk zijn opgenomen in bijlage 1 'Lijst beroep of bedrijf aan huis'.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 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 gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.21 bodemingreep:

werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologisch) bodemarchief.

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder.

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwwerk:

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

1.30 buitenopslag:

het buiten de bebouwing opslaan van goederen, grondstoffen, andere stoffen en materialen.

1.31 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk c.q. gebouw.

1.32 dakhelling:

de hoek gemeten tussen het dakvlak en het horizontale vlak.

1.33 deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.34 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van een internetwinkel en/of horeca.

1.35 detailhandel volumineus

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling;

1.36 diepte bodemingreep:

de diepte van de bodemverstorende ingreep, gemeten ten opzichte van het maaiveld ter plaatse (straat- of terreinniveau).

1.37 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.38 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.39 gebouw:

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

1.40 gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn waar de voorgevel van het hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze regels.

1.41 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.42 inrichting:

een op grond van de Wet milieubeheer als volgt gedefinieerd begrip: "elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht".

1.43 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.44 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.45 maaiveld:

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het bouwwerk.

1.46 nok:

horizontale snijlijn van twee dakvlakken/ bovenste rand van een dak.

1.47 nota parkeernormen:

Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018, vastgesteld op 3 juli 2018 en in werking getreden op 3 juli 2018.

1.48 nutsvoorziening:

een voorziening voor het op het openbare net aangesloten voorziening van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, alsmede containers voor glas, kleding, afval, plastic etc.

1.49 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.50 ondergeschikt:

een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie.

1.51 ondergronds bouwen:

bouwen onder peil.

1.52 ondergronds parkeren:

een (gedeelte) van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil, gericht op het parkeren van gemotoriseerde vervoermiddelen.

1.53 overig bouwwerk:

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

1.54 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat is omsloten door maximaal één wand en is voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport en een luifel.

1.55 peil:

- voor een bouwwerk waarvan de toegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.56 parkeerbehoefte:

deze wordt bepaald door de parkeernorm te combineren met het aantal te realiseren functies in een bepaald plan. Uit de berekening volgt het totale aantal benodigde parkeerplaatsen.

1.57 parkeernorm:

een getal waarmee de parkeerbehoefte wordt berekend. Met een parkeernorm wordt een objectieve berekening gemaakt van het aantal parkeerplaatsen bij een bepaalde functie (dus bijvoorbeeld woning, kantoor of opslag).

1.58 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door eenzelfde persoon of een zelfde groep personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken en waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken.

1.59 plat dak:

een dak zonder dakhelling.

1.60 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.61 risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico dan wel een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in genoemd Besluit.

1.62 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, waaronder:

a. bordeel;
b. erotische-massagesalon;
c. parenclub;
d. prostitutiebedrijf;
e. seksautomatenhal;
f. seksbioscoop;
g. sekssauna;
h. sekstheater.

1.63 supermarkt

een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen.

1.64 voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.65 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.66 waterhuishoudkundige voorziening:

een voorziening die nodig is ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.67 winkelvloeroppervlakte

de oppervlakte binnen de functie detailhandel of de functie supermarkt die voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen.

1.68 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.69 wonen:

wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

1.70 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwvlakgrens:

tussen de grens van het bouwvlak en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de afstand tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken:

tussen de grens van het hoofdgebouw en een bepaald punt van het bijbehorend bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.3 de bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

2.4 de oppervlakte van een bouwvlak/bestemmingsvlak:

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een bouwvlak/bestemmingsvlak. Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

2.5 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 bouwdelen, als bedoeld in artikel 6.2.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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.

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van een bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 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.

2.11 de oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het (archeologisch) bodemarchief.

2.12 de vloeroppervlakte van een bouwwerk:

de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, in de vorm van maximaal één supermarkt met een maximum brutovloeroppervlak van 1.600 m2 en een maximum winkeloppervlak van 1.025 m2;
b. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met een maximum van 13 woningen;
c. ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ondergrondse parkeervoorziening'.

met daaraan ondergeschikt:

d. terrassen inclusief dakterrassen bij de functie wonen;
e. tuinen, erven en terreinen;
f. groenvoorzieningen;
g. paden, wegen, ontsluitingsvoorzieningen en bovengrondse parkeervoorzieningen;
h. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de goot- en bouwhoogte zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevel' geldt een bouwhoogte van 9,5 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op maaiveld mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de hoogte van de groene erf- en terreinafscheidingen op dakterrassen mag niet meer dan 1,8 m bedragen;
d. bouwwerken anders dan een erf- en terreinafscheiding op dakterrassen zijn niet toegestaan,
e. de hoogte van overige bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen, met uitzondering van vluchttrappen, vlaggen-, reclame- en lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 12 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichtingen

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Centrum' is enkel toegestaan onder de navolgende voorwaarden:

a. de supermarkt moet voorzien zijn van een inpandige laad- en losplaats;
b. de supermarkt moet voorzien in voldoende inpandige stalling van winkelwagens;

c. de supermakt en de 13 woningen moeten voorzien zijn van een ondergrondse parkeervoorziening met een capaciteit van 70 parkeerplaatsen;
d. de gebouwvorm en de materialisering van het bouwplan, alsmede de inrichting van de buitenruimte op het dak van de gebouwen moet voldoen aan de uitgangspunten voor een collectieve groenvoorziening alsmede voor installaties, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Raadhuisstraat Panningen (Bijlage 2 bij deze regels);
e. het gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Centrum' aangewezen gronden en opstallen conform de bestemming 'Centrum', is alleen toegestaan als:
    1. een archeologisch proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd conform een door de gemeente (bevoegde overheid) opgesteld PvE; en;
    2. op basis van de resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek een besluit is genomen dat door de bevoegde overheid (gemeente) besloten of bij het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten:
        - deze worden opgegraven óf;
        - in situ worden behouden in de bodem.

ná uitvoering van het proefsleuvenonderzoek volgt vrijgave:

- indien geen behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetroffen;
- na opgraving, indien behoudenswaardige resten zijn aangetroffen;
- er wordt ingestemd met duurzaam behoud in situ (dubbelbestemming blijft
- gehandhaafd).

f. de woningen moeten worden voorzien van mechanische balansventilatie;
g. ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven;
h. 6 parkeerplaatsen dienen ten alle tijden beschikbaar te zijn voor de bezoekers van de woningen.

3.3.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen;
b. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen, geen woning zijnde;
c. kamerverhuur;
d. verblijfsrecreatie;
e. detailhandel op de verdieping, met uitzondering van het gestelde in artikel 3.1 onder a;
f. wonen op de begane grond, met uitzondering van het gestelde in artikel 3.1 onder c;
g. volumineuze detailhandel;
h. buitenopslag;
i. seksinrichtingen;
j. het stallen van winkelwagens in de buitenruimte.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en
b. leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
d. ter waarborging van een goede milieusituatie;
e. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
f. ter waarborging van de sociale veiligheid;
g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
h. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische waarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
b. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m²;
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
d. een bouwwerk binnen de agrarische bedrijfsbestemmingen;
e. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
    1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waarbij het oordeel van het bevoegd gezag gebaseerd dient te zijn op archeologisch onderzoek en verslaglegging (zowel bureauonderzoek als veldonderzoek) dat is uitgevoerd, vastgelegd en gecontroleerd door deskundigen conform de geldende archeologische beroepsnorm;
    2. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld.

4.3.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

4.3.3 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 4.3.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

4.4.2 Uitzonderingen

a. het bepaalde in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    1. die maximaal 0,40 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in artikel 4.4.1 h, l, en m;
    2. een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 250 m²;
    3. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
    4. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    5. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
    6. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
    7. plaatsvinden binnen de agrarische bouwvlak;
    8. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

b. het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is ook niet van toepassing indien:
    1. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 4.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
    2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 4.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.4.4 Onderzoeksplicht

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
    1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
    2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel:
    3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn

b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waarbij het oordeel van het bevoegd gezag gebaseerd dient te zijn op archeologisch onderzoek en verslaglegging (zowel bureauonderzoek als veldonderzoek) dat is uitgevoerd, vastgelegd en gecontroleerd door deskundigen conform de geldende archeologische beroepsnorm.

4.4.5 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

4.4.6 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 4.4.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige

op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een dor het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wijzigen zodanig dat de bestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, danwel onder een bestaand hoofdgebouw/ bijbehorend bouwwerk;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter onder peil;
d. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte en de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet in aanmerking genomen.

6.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, installatievoorzieningen, pv-panelen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.3 Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. prostitutie;
d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor:

a. het overschrijden 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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Wetten/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

9.2 Parkeerregels

9.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen, tenzij er een ontheffing is verleend op grond van hoofdstuk 4 van de nota parkeernormen.

9.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

9.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de Nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. 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.

10.2 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 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;

d. 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.

10.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 10.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Raadhuisstraat-Patersstraat te Panningen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst beroep of bedrijf aan huis

Beroep aan huis	Bedrijf aan huis
Advocaat	Autorijschool (geen theorie)
Accountant – administratieconsulent	Bloemschikker
Alternatieve genezer	Computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
Belastingconsulent	Decorateur
Bouwkundig architect	Fietsenreparateur
Dierenarts	Yogastudio
Fysiotherapeut	Fotograaf
Gerechtsdeurwaarder	Goud- en zilversmid
Huidtherapeut	Glazenwasser
Huisarts	Hoedenmaker
Interieurarchitect	Hondentrimmer
Juridisch adviseur	Instrumentenmaker
Kunstenaar	Internetverkoop
Logopedist	Kaarsenmaker
Medisch specialist	Kapsalon
Notaris	Klompenmaker
Oefentherapeut Cesar/Mensendieck	Koeriersdienst
Organisatieadviseur	Lijstenmaker
Orthopedagoog	Loodgieter
Psycholoog	Meubelmaker
Raadgevend adviseur	Muziekinstrumentenmaker
Redacteur	Nagelstudio/pedicure
Registeraccountant	Pottenbakker
Stedenbouwkundige	Prothesenmaker
Tandarts	Reisorganisatie (kleinschalig)
Tandarts – specialist	Reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-Tv's/ horloges etc.)
(al dan niet beëdigd) tolk-vertaler	Schoonheidsspecialist
Tuin- en landschapsarchitect	Traiteur
Verloskundige	Tv/radio reparateur
	Zadelmaker

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Raadhuisstraat Panningen

Beeldkwaliteit notitie

31 oktober 2023
In opdracht van:
ALDI Vastgoed BV
Roermond



Omgeving



De locatie van de huidige 'Snuffelshop' in Panningen biedt kansen om te werken aan de verbetering van het gebied op een manier waar Panningen wat aan heeft. Een hernieuwde ruimtelijke en programmatische invulling op deze locatie moet wel aan een aantal uitgangspunten voldoen. Deze uitgangspunten zijn vastgesteld in overleg met de gemeente en opgehaald bij omwonenden.

Op de locatie staan nu een eenlaags winkelpand met parkeerterrein, drie vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning. Deze worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

De locatie vormt de overgang van een woonstraat met een combinatie van grondgebonden woningen en grootschalige portiekwoningen, naar een gemengde woon-winkelstraat.

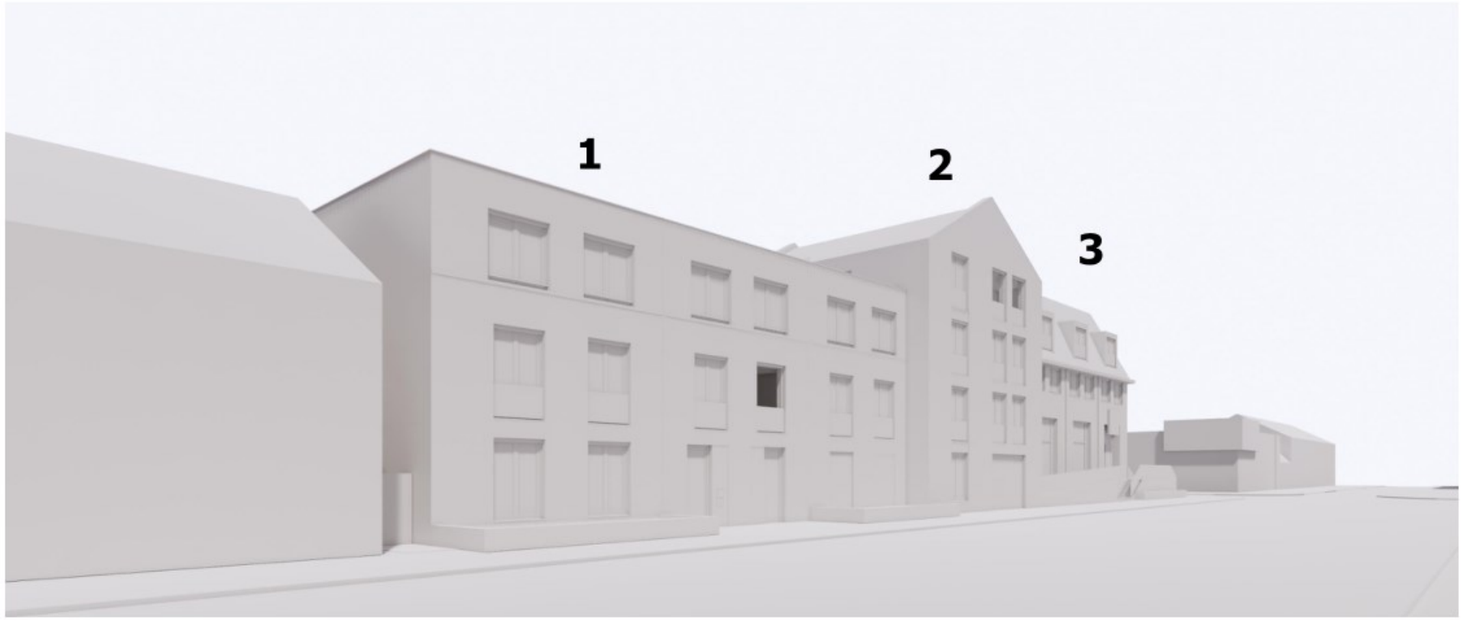


Ten zuiden van het kruispunt vormt de Raadhuisstraat een woonstraat met een combinatie van grondgebonden woningen en grootschalige portiekwoningen.



Op de hoek met de Paterstraat ligt een accent in de vorm van een bedrijfspand met prominente kop.

Gebouwvorm





De bebouwing aan de Raadhuisstraat bestaat uit drie aaneengeschakelde volumes.

Aansluitend aan de grondgebonden woningen bestaat het volume uit drie woonlagen met een plat dak. (1) In de gevel is een horizontale geleding aangebracht die aansluit op de goothoogte van de naastgelegen woningen.
Het volume ligt iets terug ten opzichte van de rooilijn van de naastgelegen woningen. Voor de gevel wordt een groenvoorziening gerealiseerd.

Het centrale volume (2) bestaat uit vier woonlagen, voorzien van een zadeldak met nokrichting loodrecht op de straat. Dit volume staat op de rooilijn.

Het volume op de hoek met de Paterstraat (3) bestaat uit de winkelentree met daarboven twee woonlagen, waarvan de bovenste is gelegen onder een kap met dakkapellen aan de straat. In de kap zijn dakkapellen en dakramen toegestaan, mits deze duidelijk in het dakvlak zijn gelegen en ondergeschikt zijn aan de totale kap. De woning op de hoek met de Paterstraat krijgt een gedraaide kapvorm om de bebouwing goed te beëindigen. De goot vormt een doorlopend element en is uitgevoerd als bakgoot.

Het gebouwdeel aan de Paterstraat (4) is ondergeschikt aan het volume aan de Raadhuisstraat. Het is eenlaags, met een plat dak. De gevel sluit in korrel aan op de naastgelegen bebouwing.



Horizontale geleding, met schuine kap voorzien van dakkapellen

Materialisering



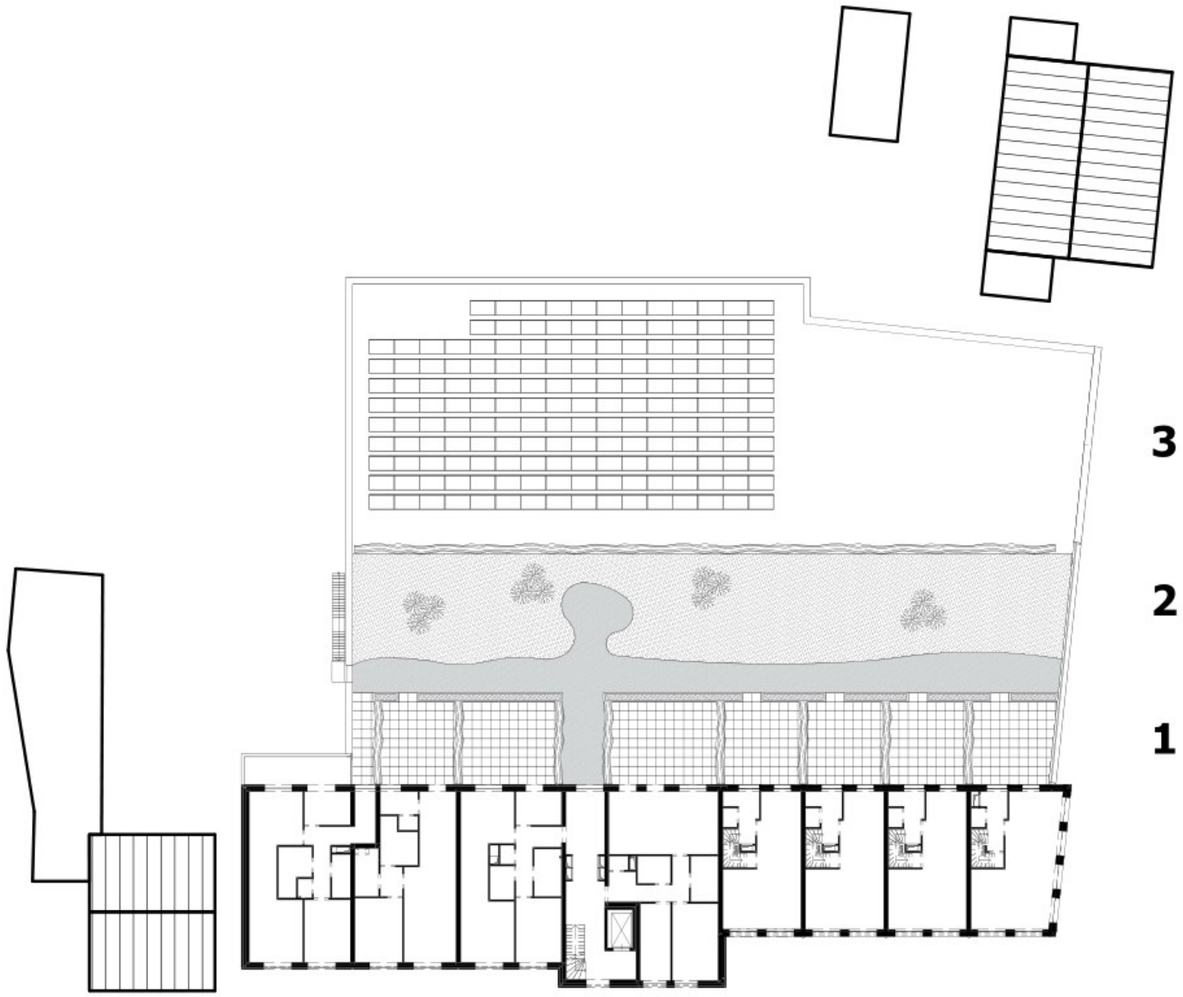


De uitstraling van deze bebouwing moet aansluiten op de aanwezige beeldkenmerken en korrelgrootte aan het lint. De lange bebouwing aan de Raadhuisstraat betekent dat de gevel altijd is opgedeeld in minimaal drie kortere stukken die zijn vormgegeven in een afwijkende materialisering, detaillering, kleurstelling, kaprichting of geveldiepte.
De gevels aan de openbare ruimte worden uitgevoerd in baksteen in rode of roodbruine kleur. Het bouwdeel op de hoek (3) krijgt een horizontale geleding met een lichte invulling boven de gemetselde plint.
De schuine kappen worden uitgevoerd met een pannendak in rode kleur.
Eventuele dakkapellen op de schuine kap worden uitgevoerd in een kleur gelijkend aan het pannendak.
Overige of ander toe te passen materialen ook volgens 'ton-sur-ton' principe; rood/roze achtige tinten of een neutrale basiskleur; grijs, antraciet grijs.



Rood metselwerk, ton sur ton kleurgebruik, subtiele detailering

Inrichting buitenruimte



Het platte dak van de laagbouw is verdeeld in drie zones. In eerste zone, tegen de gevel van de woningen, worden individuele buitenruimtes voor de woningen gerealiseerd. De afscheiding tussen de buitenruimtes bestaat uit plantenbakken voorzien een ondersteuning tbv klimplanten. De hoogte van de afscheiding is maximaal 1,8m.

De middenzone (2) wordt ingericht als collectieve groenvoorziening met een biodivers grassen en kruidenmengsel.

Het achterste deel van het dak (3) is bestemd voor installaties en pv panelen. Ook hier kunnen klimplanten in plantenbakken helpen de installaties uit het zicht te houden. Om te zorgen dat deze klimplanten niet zichtbaar zijn vanaf de straat is deze maximaal 1,2m hoog. Vanaf de Paterstraat zijn de installaties ook niet zichtbaar.

Op het dak zijn geen gebouwde voorzieningen door bewoners toegestaan, zoals schuttingen of schuurtjes.



Klimplanten in plantenbakken zorgen voor afscheiding tussen buitenruimtes en onttrekken de installaties uit het zicht

Projectgegevens

PROJECTNAAM
Supermarkt met woningen Raadhuisstraat
Panningen

OPDRACHTGEVER
ALDI Vastgoed BV
Roermond

PROJECTTEAM
[redacted]

STATUS
Notitie Beeldkwaliteit

DATUM
31 oktober 2023

KAW

Groningen	Kattenhage 1	9712 JE GRONINGEN
Rotterdam	Pelgrimsstraat 1	3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven	Rechtestraat 59c	5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl