



Bestemmingsplan Business Park Geleen

Gemeente Sittard-Geleen

COLOFON

Opdrachtgever:	Gemeente Sittard-Geleen
IDN-nummer:	NL.IMRO.1883.bpBusinesspark-
Versie:	VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	11 september 2025
Projectnummer:	VPA 2018.23

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Bedrijf	10
Artikel 4 Dienstverlening	14
Artikel 5 Groen.....	16
Artikel 6 Maatschappelijk	18
Artikel 7 Tuin.....	20
Artikel 8 Verkeer	21
Artikel 9 Wonen	22
Artikel 10 Leiding - Gas	25
Artikel 11 Leiding - Water	27
Artikel 12 Waarde - Archeologie 2.....	29
Artikel 13 Waarde - Archeologie 3.....	31
Artikel 14 Waarde - Archeologie 4.....	33
3 Algemene regels	35
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 16 Algemene bouwregels.....	35
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 21 Algemene procedureregels	39
Artikel 22 Overige regels.....	40
4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 23 Overgangsrecht	41
Artikel 24 Slotregel	41
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	42
Bijlage 2 Voormalige saneringslocatie Borrekuil fase I en II	43



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Business Park Geleen met identificatienummer NL.IMRO.1883.bpBusinesspark-VA01 van de gemeente Sittard-Geleen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden bedrijf

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

1.4 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grondverdieping van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt, een kapsalon hieronder begrepen.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid.

1.8 archeologisch monument

terrein dat van algemeen belang is wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet worden beschermd.

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 balklaag

een reeks balken die in één vlak ligt, bestemd om een vloer of zolder op te dragen.

1.11 balkon

voor een gevel aangebracht open platform dat vanuit de aangrenzende binnenruimte via een deur toegankelijk is en is afgesloten door een borstwering.



1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, dan wel binnen een bestemmingsvlak of bouwvlak, zoals nader bepaald in deze regels, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel, bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak.

1.14 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 gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond, noodzakelijk moet worden geacht.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

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

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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



1.25 bouwwerk

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

1.26 bovenwoning

een woning, die zich geheel of nagenoeg geheel bevindt boven de begane grond of op een bovenverdieping van een gebouw.

1.27 cultuurhistorie

de beschavingsgeschiedenis: de overblijfselen van de geschiedenis van de door de mens gemaakt en beïnvloede leefomgeving. Het betreft het onroerende deel van het cultureel erfgoed, waarin archeologie (bodemarchief), historische geografie (cultuurlandschap), historische stedenbouw, historisch groen, architectuur- en bouwhistorie (gebouwen en complexen) worden betrokken.

1.28 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten; internetwinkels hieronder niet begrepen.

1.30 dienstverlenend bedrijf/zakelijke dienstverlening

een kantoor of een bedrijf met een publieksgerichte functie dat in hoofdzaak is gericht op het ter plaatse bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gunste van bedrijven/personen, zoals een voorlichtings-, advies-, reis- en uitzendbureau, een makelaars- en/of verzekeringskantoor of bank.

1.31 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 een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.32 gebouw

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

1.33 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven.

1.34 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, waarbij op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.35 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 of het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 huishouden

de bewoning van een woning door:



- één persoon;
- meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.37 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.38 kantoor

een ruimte of een complex van ruimten welke is bestemd om te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

1.39 (beperkt) kwetsbaar object

een (beperkt) kwetsbaar object, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.40 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.41 nutsvoorzieningen

gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding, de energievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen, niet zijnde geluidzoneringplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

1.42 omgevingsvergunning

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.43 omgevingsvergunning voor het afwijken

een vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan, met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c jo. artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 1 van de Wabo.

1.44 omgevingsvergunning voor het bouwen

omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a. van de Wabo.

1.45 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder b. van de Wabo.

1.46 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.47 ondergeschikte bouwdelen/bouwdelen van ondergeschikt belang

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw uitsteken, zoals schoorstenen, antennemasten, windvanen, vlaggenmasten, wolfseinden en andere ondergeschikte dakopbouwen.

1.48 ondergeschikte horeca

een niet-zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de bestemming.



1.49 ondergronds

beneden het peil.

1.50 overig bouwwerk

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

1.51 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.

1.52 peil

de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

1.53 prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of een escortservice.

1.54 seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel.

1.55 Staat van bedrijfsactiviteiten

de in de bijlage bij deze regels opgenomen en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.56 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.57 verhardten van wegen

het aanbrengen van een dichte deklaag in de vorm van bijvoorbeeld klinkers, asfalt of beton.

1.58 voorste bouwgrens

de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwgrens.

1.59 wonen

bewonen van een woning uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.60 woning

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



Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens

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

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 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, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 de horizontale diepte van een bouwwerk

tussen het voorste en het achterste punt van het bouwwerk, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren dan wel scheidslijnen en op het peil.

2.7 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', die als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;
- b. bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', die als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;
- c. bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1, 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', die als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;
- d. verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- e. een sportschool / gymnastiekzaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- f. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatsen van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel;

alsmede voor:

- h. erven;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- m. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- n. gebouwen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan één zijde niet minder bedragen dan 5 m;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)';



- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)';
- e. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)'.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

3.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub a ten behoeve van een overschrijding van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' ten behoeve van de realisatie van een luifel, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de luifel niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
- c. de luifel vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Buitenopslag van goederen

Buiten opslag van goederen is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan, tot een hoogte van maximaal 6 meter.



3.5.2 Detailhandel

Ten aanzien van het gebruik van de voor Bedrijf aangewezen gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel mag niet meer bedragen dan 20% van het totale vloeroppervlak, tot een maximum van 500 m²;
- b. de totale vloeroppervlakte aan ondergeschikte detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel, mag niet meer bedragen dan 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 500 m² en de omzet als gevolg van de ondergeschikte detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel, mag niet meer bedragen dan 20% van de totale omzet;
- c. de oppervlakte van detailhandel in branchevreemde producten mag niet meer bedragen dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak, tot een maximum van 250 m² met een maximum oppervlak van 100 m² per branchegroep.

3.5.3 Strijdig gebruik

Ten aanzien van de in artikel 3 lid 1 genoemde functies gelden de volgende beperkingen:

- a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, met uitzondering van dienstverlening als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, detailhandel ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen en/of ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel zoals genoemd in 3.5.2;
- c. geluidzoneringplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijkingsbevoegdheid andere bedrijvigheid

3.6.1.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 3 lid 1 ten behoeve van de vestiging van bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidzoneringplichtige inrichtingen betreft.

3.6.1.2 Afwijkingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3 lid 6.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;
- b. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

3.6.2 Afwijkingsbevoegdheid detailhandel

3.6.2.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de vestiging van detailhandel, geen ondergeschikte detailhandel zijnde, in de volgende branches:

- a. brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. grove bouwmaterialen;
- c. landbouwwerktuigen.



3.6.2.2 Afwijkingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3 lid 6.2 kan slechts worden verleend indien:

- c. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen bedrijven niet onevenredig worden geschaad.



Artikel 4 Dienstverlening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven, kantoren en instellingen op financieel, juridisch of (ontwerp)-technisch gebied dan wel op het gebied van communicatie, informatie en adviezen;
- b. ondergeschikte horeca;

alsmede voor:

- c. erven en tuinen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)';
- d. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)'.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie bedraagt maximaal 20,00 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.



4.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.



Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten,

alsmede voor:

- b. voet- en fietspaden;
- c. kunstuitingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. inritten;
- h. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met bijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van kunstuitingen bedraagt maximaal 10,00 meter;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

5.3.1 Wijziging naar bestemming 'Bedrijf'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' kan door het college van burgemeester en wethouders de bestemming Groen worden gewijzigd in de bestemming Bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt;
- b. ter plaatse uitsluitend lichte bedrijvigheid is toegestaan uit de milieucategorieën 1 en 2, zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;
- c. het aantal woningen mag maximaal 8 bedragen;
- d. de goothoogte van een woning mag maximaal 6,00 meter bedragen;



- e. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 8,00 meter bedragen;
- f. voorafgaande aan de wijziging aangetoond dient te worden dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- g. voorafgaande aan de wijziging, middels het uitvoeren van een bodemonderzoek, aangetoond dient te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse in voldoende mate geschikt is voor de nieuwe bestemming.



Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied;

alsmede voor:

- b. erven;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)';
- d. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)'.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

6.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;



- b. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.



Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;

alsmede voor:

- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met bijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

7.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding voor de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 meter bedraagt ;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.



Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer;

alsmede voor:

- b. parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. overige bijbehorende voorzieningen.

met bijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

8.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de openbare verlichting mag maximaal 9,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding mag maximaal 10,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van kunstuitingen mag maximaal 12,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 meter bedragen.

8.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.



Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

alsmede voor:

- b. erven;
- c. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

met bijbehorende:

- d. hoofdgebouwen;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd;
- e. de horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 15,00 meter op de begane grond/eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. 12,50 meter op de boven de begane grond/eerste bouwlagen gelegen bouwlagen van het hoofdgebouw;
- f. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw tot de achterste grens van het bouwperceel bedraagt minimaal 5,00 meter.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 meter;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de goothoogte vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot een maximum van 5,00 meter;



- d. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de goothoogte, vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot een maximum van 5,00 meter;
- f. de gronden welke gelegen zijn buiten de aangegeven bouwvlakken mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m²;
- g. de oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m²;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 2,00 meter achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.4 sub a voor de realisatie van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel met een bouwhoogte van maximaal 2,00 m.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bebouwing voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Aan huis gebonden beroep

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 4 onder a, voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:
 - 1. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt:
 - in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
 - op de begane grond van een meergezinswoning;
 - op de begane grond behorende tot een bovenwoning;



2. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
 3. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 4. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
 5. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. Voor percelen waar op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds een vergund aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend, geldt dat de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. geacht wordt te zijn verleend.

9.5.2 Aan huis gebonden bedrijf

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 4.1 sub a voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:
1. de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf plaatsvindt:
 - in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
 - op de begane grond van een meergezinswoning;
 - op de begane grond behorende tot een bovenwoning;
 2. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
 3. het aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis gebonden bedrijven' of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
 4. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 5. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
 6. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. Voor percelen waar op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds een vergund aan huis gebonden bedrijf wordt uitgeoefend, geldt dat de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. geacht wordt te zijn verleend.



Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen;

alsmede voor:

- b. belemmeringenstrook van 5,00 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
- c. leidingzone;
- d. veiligheidszone;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

Op de voor Leiding - Gas aangewezen gronden mogen, in afwijking van het hetgeen overig in deze regels bepaald is, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken voor het bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en), mits uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten in de zin van artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden toegelaten.

10.4 Specifieke gebruiksregels

De aanleg van wegen en inritten parallel aan de gasleidingen is niet toegestaan.

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

10.5.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;



- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage), anders dan het normale spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopend;
- h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- i. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

10.5.2 Uitzondering op het verbod

Het in artikel 10 lid 5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer van de gasleiding betreffen;
- b. op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- d. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netwerken;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en);
- f. betreffen graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netwerken.

10.5.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet (kunnen) worden geschaad.

10.5.4 Advies

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingsbeheerder(s). Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.



Artikel 11 Leiding - Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het beheer en onderhoud van een ondergrondse rioolleiding;
- b. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

11.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en), is het niet toegestaan te bouwen op de tot Leiding - Water bestemde gronden.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken voor het bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11 lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en), mits uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten in de zin van artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden toegelaten.

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

11.4.1 Verbod

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

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen en/of bomen c.q. het vellen en/of rooien ervan;
- c. het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- e. het aanleggen van dijken, kaden of andere waterkerende werken;
- f. het aanleggen van parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere bovengrondse en ondergrondse leidingconstructies;
- g. het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden, anders dan normaal spitwerk dieper dan 0,30 meter;
- h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,30 meter.

11.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 11 lid 4.1 is niet vereist voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;



- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken en werkzaamheden, welke 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.

11.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

11.4.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning wordt niet dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.



Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. Op de gronden die zijn aangewezen voor Waarde - Archeologie 2 mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 50 m², met dien verstande dat, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,30 meter, burgemeester en wethouders de volgende voorwaarde kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

12.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
 1. Afwijking als bedoeld in artikel 12 lid 3 sub a wordt verleend, indien:
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Afwijking als bedoeld in artikel 12 lid 3 sub a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen, of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - 2. het verlagen van het waterpeil;
 - 3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. Het verbod, als bedoeld in artikel 12 lid 4 sub a is niet van toepassing indien:
 - 1. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - 2. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden op de locatie niet aanwezig zijn;
 - 3. de werken een oppervlakte hebben van maximaal 50 m² of smaller zijn dan 1,00 meter;
 - 4. er reeds een aanlegvergunning, ontgrondingsvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
 - 5. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
 - 6. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 7. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek is bepaald dat de in artikel 12 lid 4 sub a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.



Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

13.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. Op de gronden die zijn aangewezen voor Waarde - Archeologie 3 mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,30 meter, burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

13.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 2 sub a met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. Afwijking als bedoeld in artikel 13 lid 3 sub a wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Afwijking als bedoeld in artikel 13 lid 3 sub a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen, of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. Het verbod, als bedoeld in artikel 13 lid 4 sub a is niet van toepassing indien:
 1. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 3. de werken een oppervlakte hebben van maximaal 100 m² of smaller zijn dan 1,00 meter;
 4. er reeds een aanlegvergunning, ontgrondingsvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
 5. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 6. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 7. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in artikel 13 lid 4 sub a genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de bedoelde dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.



Artikel 14 Waarde - Archeologie 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

14.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. Op de gronden die zijn aangewezen voor Waarde - Archeologie 4 mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², met dien verstande dat, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,30 meter, burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

14.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 2 sub a met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. Afwijking als bedoeld in artikel 14 lid 3 sub a wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Afwijking als bedoeld in artikel 14 lid 3 sub a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen, of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



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

- a. Het is verboden zonder op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. Het verbod, als bedoeld in artikel 14 lid 4 sub a is niet van toepassing indien:
 1. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden op de betrokken locatie niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 3. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of smaller zijn dan 1,00 meter;
 4. er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingsvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
 5. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 6. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in artikel 14 lid 4 sub a genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.



3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbelregel

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

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

- a. In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming zijn met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan;
- b. In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

16.2 Percentageregeling

Een aangeduid of in de regels aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 van deze regels anders is bepaald.

16.3 Ondergronds bouwen

Het bepaalde in deze regels en/of zoals aangeduid omtrent de situering, de verticale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5,00 meter mag bedragen.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:



- a. een gebruik van grond als stort- en/of opslagplaats voor grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale, op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen, met uitzondering van het wonen in een bedrijfswoning, wanneer dit uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor straatprostitutie, een seks- of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf.

17.2 Parkeren

17.2.1 Algemeen

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

17.2.2 Parkeernormen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat op eigen terrein, aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek', in werking getreden op 9 mei 2012;
- b. De afmetingen van de onder artikel 17.2.2 sub a bedoelde parkeergelegenheid moeten voldoen aan de daarvoor geldende richtlijnen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek', in werking getreden op 9 mei 2012;
- c. Indien de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek' wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

17.2.3 Laden en lossen

Indien de bestemming aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. In deze behoefte moet op eigen terrein zijn voorzien. De ruimte voor het laden en lossen moet tevens in stand worden gehouden.

17.2.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 17.2.2 sub b, indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

17.2.5 Afwijken

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 17.2.2 en/of artikel 17.2.3:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;



- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

17.2.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 17.2.2 en/of artikel 17.2.3 is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

17.2.7 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de regels als bedoeld in artikel 17.2.5 en/of artikel 12.2.6 toe conform hetgeen daarover is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek', in werking getreden op 9 mei 2012.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 geluidzone - industrie

18.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' geldt dat die gronden – naast de andere aangewezen bestemmingen – tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor een industrieterrein.

18.1.2 Verbod

Buiten de geluidzone mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

18.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouder kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone 'geluidzone – industrie' wordt aangepast, indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

18.2 veiligheidszone - externe veiligheid

18.2.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Binnen deze gebiedsaanduiding is de realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), niet toegestaan.

18.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het verwijderen van de gebiedsaanduiding veiligheidszone - externe veiligheid van de verbeelding.

18.3 veiligheidszone - lpg

18.3.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse de gebiedsaanduiding veiligheidszone - lpg zijn mede bestemd voor de bescherming van woon- en leefklimaat in verband met de nabijheid van een lpg-installatie. Binnen deze gebiedsaanduiding is de realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), niet toegestaan.



18.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het verwijderen van de gebiedsaanduiding veiligheidszone - lpg van de verbeelding, mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de aanwezige lpg-installatie definitief is beëindigd.

18.4 vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase I, vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase IIA, vrijstelling archeologisch onderzoek Fase IIB en vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase IIC

18.4.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 ('Waarde – Archeologie 2') en artikel 14 ('Waarde – Archeologie 4') gelden ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase I', 'vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase IIA', 'vrijstelling archeologisch onderzoek Fase IIB' en 'vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase IIC' de navolgende vrijstellingen ten aanzien van archeologisch onderzoek:

- a. binnen de gebiedsaanduiding 'vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase I' geldt een vrijstelling ten aanzien van het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien werkzaamheden niet dieper dan 0,50 cm-mv, gemeten vanaf peil omliggende wegen, plaatsvinden. Mocht er dieper dan 0,50 m-mv. worden gegraven dan zal op basis van de als bijlage 2 opgenomen ontgravingskaart bepaald dienen te worden of en voor welke terreindelen archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.
- b. binnen de gebiedsaanduiding 'vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase IIA' geldt een vrijstelling ten aanzien van het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien werkzaamheden niet dieper dan 1,5 m-mv, gemeten vanaf peil omliggende wegen, plaatsvinden. Mocht er dieper dan 1,5 m-mv. worden gegraven dan zal op basis van de als bijlage 2 opgenomen ontgravingskaart bepaald dienen te worden of en voor welke terreindelen archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.
- c. binnen de gebiedsaanduiding 'vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase IIB' geldt een vrijstelling ten aanzien van het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien werkzaamheden niet dieper dan 0,75 m-mv, gemeten vanaf peil omliggende wegen, plaatsvinden. Mocht er dieper dan 0,75 m-mv. worden gegraven dan zal op basis van de als bijlage 2 opgenomen ontgravingskaart bepaald dienen te worden of en voor welke terreindelen archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.
- d. binnen de gebiedsaanduiding 'vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase IIC' geldt een vrijstelling ten aanzien van het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien werkzaamheden niet dieper dan 1,0 m-mv, gemeten vanaf peil omliggende wegen, plaatsvinden. Mocht er dieper dan 1,00 m-mv. worden gegraven dan zal op basis van de als bijlage 2 opgenomen ontgravingskaart bepaald dienen te worden of en voor welke terreindelen archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

18.4.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het verwijderen van de gebiedsaanduidingen 'vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase I', 'vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase IIA', 'vrijstelling archeologisch onderzoek Fase IIB' en 'vrijstelling archeologisch onderzoek - Fase IIC' van de verbeelding.



Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden;
- b. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
- c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
- d. het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere daarmee gelijk te stellen ondergeschikte delen van gebouwen, mits:
 - de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
 - de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 meter;
 - de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
 - de afstand tot de naar de openbare weg gekeerde bestemmingsgrens minimaal 2,50 meter bedraagt;
 2. andere ondergeschikte onderdelen van het gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 meter.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

20.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 21 Algemene procedureregels

21.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;



- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder artikel 21 lid 1 sub a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Voorrangsregeling bij meerdere bestemmingen

- a. Daar waar aan gronden meerdere bestemmingen zijn gegeven, gelden de regels van de dubbelbestemming primair ten opzichte van de andere daar voorkomende (enkel)bestemmingen;
- b. Daar waar meerdere dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming Leiding - Gas;
 - 2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Leiding - Water;
 - 3. in de derde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4;
 - 4. in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3;
 - 5. in de vijfde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.

22.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het bepaalde in 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.

23.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden 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, als bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Het bepaalde in 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald: de regels van het bestemmingsplan Business Park Geleen van de gemeente Sittard-Geleen.



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten



Bijlage 2 Voormalige saneringslocatie Borrekuil fase I en II

