Bestemmingsplan

- Regels -

Markt 11 te Simpelveld

Gemeente Simpelveld

Bestemmingsplan

Markt 11 te Simpelveld

Gemeente Simpelveld

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0965.BpMarkt11-VG01
Projectnummer:	M219918
Status:	vastgesteld
Datum:	5 december 2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Centrum	15
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 4	Antidubbeltelregel	19
Artikel 5	Algemene bouwregels	20
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 9	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 10	Overgangsrecht	27
Artikel 11	Slotregel	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Markt 11 te Simpelveld' van de gemeente Simpelveld.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0965.BpMarkt11-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat voor wat betreft afmetingen en/of in architectonisch opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt. Een aanbouw is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in de wabo.

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 aaneengebouwd:
bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen.

1.7 aan huis gebonden bedrijf:
een bedrijf, geen detailhandel zijnde, 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, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.8 aan huis gebonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch, spiritueel, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat voor de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.9 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.10 afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw bij een woning, dat voor wat betreft ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.11 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage:
een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

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 niet daaronder begrepen.

1.15 bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

1.16 begane grond:
de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.17 Besluit omgevingsrecht:
besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

1.18 bestaand:
bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.19 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.22 borstwering:
Het deel van de buitenmuren dat boven de zolder of dakvloer uitsteekt. Ook: een tot borsthoogte opgetrokken muur of open hekwerk van een balkon, loggia of dakterras.

1.23 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.24 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback en borstwering.

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

1.27 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.30 coffeeshop:
een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.31 dakopbouw:
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van dat gebouw bevindt en die in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.32 dakterras:
een buitenruimte, behorende bij het gebruik van het hoofdgebouw dat bovenop het gehele of een gedeelte van een hoofdgebouw, aanbouw of uitbouw is gesitueerd.

1.33 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 dienstverlening:
het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en prostitutie.

1.35 dienst-/bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.36 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond.

1.37 (eet)café:
een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden; de nadruk ligt echter op het verstrekken van dranken.

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

1.39 functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

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

1.41 gelijke hoogte:
een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.42 gevellijn:
de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

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

1.44 horeca:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-) restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.45 horeca van categorie 1:
een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

1.46 horeca van categorie 2:
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon / ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken.

1.47 horeca van categorie 3:
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het vestrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

1.48 hotel:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.49 huishouden:
de bewoning van een woning door één persoon, of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.50 kamerverhuur:
het verhuren van een onzelfstandige woonruimte.

1.51 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren of hiermee gelijk te stellen mobiele onderkomens op kampeerterreinen bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.52 kelder:
een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.53 kunstwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening. Dan wel creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst. Onder kustwerp wordt ook een (verplaatsbare) plantenbak verstaan.

1.54 maaiveld:
bovenkant van het afgewerkt terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft na voltooiing van de bouw.

1.55 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, jeugd en kinderopvang, onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca en andere medische zorg in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.56 maatvoeringsvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.57 mantelzorg:
langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.58 nevengeschikte functie:
functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.59 omgevingsvergunning:
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.60 ondergeschikte detailhandel:
beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

1.61 ondergeschikte functie:
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

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

1.63 openbare nutsvoorziening:
een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.64 onzelfstandige woonruimte:
woonruimte zonder eigen afsluitbare toegang, bijvoorbeeld kamer of etage bij particuliere verhuurders, studentenflat.

1.65 permanente bewoning:
bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.66 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.67 raamprostitutie:
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.68 recreatie:
activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.69 seksinrichting:
de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 setback:
een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 1 meter achter de denkbeeldig doorgetrokken achtergevel van een woning, met een hoogte van maximaal 3,3 meter, te meten vanaf de desbetreffende verdiepingsvloer.

1.71 stedenbouwkundig beeld:
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.72 straatprostitutie:
het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.73 terras:
een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

1.74 verdieping:
een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.75 voorgevel:
gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

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

1.77 voorgevelrooilijn:
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.78 vrijstaande bebouwing
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.

1.79 Wabo:
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.80 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.81 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 parkeerterreinen.

1.82 werk:
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.83 winkel:
een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

1.84 woning/wooneenheid:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.85 woningsplitsing:
het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.86 woningtoevoeging:
het netto toevoegen van één of meerdere woning aan de bestaande woningvoorraad middels nieuwbouw of middels woningsplitsing.

1.87 zaalverhuur:
een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

1.88 zolder:
ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken.

1.89 zorgunit:
een kant en klare aanbouw voor een tijdelijke zorgkamer waarin een slaapkamer en een badkamer is gerealiseerd zodat bewoner(s) gelijkvloers kunnen wonen. Deze tijdelijke zorgkamer wordt los op het erf geplaatst, direct of via een sluis bij de bestaande woning, waardoor op de begane grond een mogelijkheid tot intensieve zorg wordt gerealiseerd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 peil:

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van het midden van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,30 m;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het midden van de hoofdtoegang.

2.10 het bebouwd oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.11 het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming, waarbij overstekken van minder dan 50 cm buiten beschouwing worden gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. detailhandel;
c. terreinen;
d. horeca categorie 1, 2 en 3;
e. kantoren;
f. kleinschalige bedrijven in milieucategorie 1 en 2;
g. maatschappelijke voorzieningen;
h. ondergrondse inzamelvoorzieningen;
i. dienstverlening;
j. nutsvoorzieningen;
k. terrassen;

met daarbij behorende:

l. tuinen, erven en verhardingen;
m. voorzieningen voor ondergrondse inzameling van glas en textiel;
n. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
o. parkeervoorzieningen;
p. groenvoorzieningen;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 9.3.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de voor 'Centrum' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
b. de daarbij bijbehorende bouwwerken;
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale

goot-, bouwhoogt e (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';

e. het aantal appartementen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
f. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens dan wel op een afstand van niet meer dan 3,00 m daarachter;

3.2.3 Ondergrondse inzamelvoorzieningen

Voor het bouwen van ondergrondse inzamelvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. ondergrondse inzamelvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte mag maximaal 30 m^2 bedragen;
c. de hoogte bovengronds mag maximaal 2,00 m bedragen;
d. de verticale diepte ondergronds mag maximaal 4,00 m bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en met uitzondering van een gevelelement ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevelelement';
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen.
2. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevelelement' maximaal 8,5 m mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub a ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak en aanduidingen binnen de bestemming 'Centrum', met dien verstande dat:

a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een gewijzigde situering van de nieuwe bebouwing;
b. de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is en geen belemmering oplevert voor nabijgelegen functies en bestemmingen.

3.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een verschuivingvan het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub a ten behoeve van het verschuiven van het bouwvlak en aanduidingen binnen de bestemming 'Centrum', met dien verstande dat:

a. de verschuiving noodzakelijk is in verband met een gewijzigde situering van de nieuwe bebouwing;
b. de bestaande oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
c. de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is en geen belemmering oplevert voor nabijgelegen functies en bestemmingen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het plaatsen van onderkomens, van afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd

voor de uitoefening van handel;
b. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. een dierenpension;
d. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
e. straatprostitutie;
f. de plaatsing van kampeermiddelen een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
g. uitbreiding van het totaal aantal woningen binnen het plangebied na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is niet toegestaan;
h. woningsplitsing;
i. kamerverhuur;
j. asielzoekerscentrum;
k. afkickcentrum;
l. opvang voor dak- en thuislozen.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting grondwater

Voorafgaand aan de bouw van het nieuwe hoofdgebouw dient de restverontreiniging in het grondwater zoals aangegeven in het besluit van Provincie Limburg d.d. 30 augustus 2005, bijgevoegd als Bijlage 1 multifunctioneel te zijn gesaneerd.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting bodem

De bouw van het hoofdgebouw overeenkomstig de bestemming mag slechts plaatsvinden indien uit bodemonderzoek blijkt dat de grond daarvoor vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is dan wel daartoe geschikt is gemaakt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbeltelregel

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 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

5.2 Balkons

De aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen voor balkons met maximaal 2,50 diep, met uitzondering van de voorgevelrooilijn die niet mag worden overschreden.

5.3 Bestaande maten en afstanden

5.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.2 Minimale maatvoering

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

5.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 5.3.1 en 5.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Onder 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 dierenpension;
c. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
d. straatprostitutie;
e. de plaatsing van kampeermiddelen een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
f. uitbreiding van het totaal aantal (bedrijfs)woningen binnen het plangebied na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is niet toegestaan;
g. (bedrijfs)woningsplitsing;
h. kamerverhuur;
i. asielzoekerscentrum;
j. afkickcentrum;
k. opvang voor dak- en thuislozen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijken ten behoeve van bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

a. de inhoud maximaal 50 m^3 mag bedragen;
b. de bouwhoogte maximaal 3,50 m mag bedragen.

7.2 Afwijken voor de aanpassingvan het beloop of het profiel van wegen

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.

7.3 Afwijken ten behoeven van beroep en bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

a. het woonmilieu wordt niet onevenredig geschaad, dit betekent dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten overeenkomend met categorie 1 en 2 uit de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ toelaatbaar zijn;
b. er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel of horeca (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat;
d. ten hoogste 25 m^2 van de opstallen voor het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
e. het aan huis gebonden beroep of bedrijf ontwricht de winkel- en retailstructuur in en rondom de kern niet;
f. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
g. het aan huis gebonden beroep of bedrijf houdt geen bedrijvigheid in welke vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving en mag het gebruik van de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantasten;
h. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de straat en/of de directe omgeving;
i. er mag geen verlichte en/of opvallende reclame-uiting aan de gevel zichtbaar zijn.

7.4 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking ten behoeve van het gebruik van een woning of bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte onder de volgende voorwaarden:

a. het mag geen zelfstandige (extra) woning zijn;
b. de totale oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor afhankelijke woonruimte mag maximaal 40 m^2 bedragen;
c. per woning kan gelijktijdig slechts éénmaal een omgevingsvergunning worden verleend ten behoeve van mantelzorg;
d. een eigen toegang, hetzij in de voorgevel, hetzij in een zijgevel is niet toegestaan;
e. de woonruimte dient te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;

f. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd, hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
g. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

8.2 Terrassen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen en een nieuw horecaterras toestaan, danwel een bestaand terras verplaatsen of vergroten/verbreden door de aanduiding 'terras' toe te voegen dan wel te verplaatsen, met in achtneming van het volgende:

a. het terras gelegen is binnen (het verlengde van) de perceelsgrenzen van de inrichting waar het terras bij hoort;
b. de afstand van het terras tot de rijbaan ten minste 1,5 meter is;
c. er op een trottoir een loopstrook resteert van ten minste 1,5 meter;
d. op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening een terrasvergunning kan worden verleend;

Van het bepaalde onder a, b en c kan worden afgeweken wanneer de inrichting of het gebruik van de openbare ruimte ter plaatse hier aanleiding toe geeft.

8.3 Bouwtitel

Burgemeester en wethouders kunnen, na afloop van een periode van vijf jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan, de bestemming 'Wonen', 'Bedrijf' of 'Gemengd' wijzigen, ten einde niet ingevulde bouwmogelijkheden, op grond waarvan het realiseren van nieuwe wooneenheden mogelijk is, verwijderen.

Artikel 9 Overige regels

9.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

9.2 Gemeentelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

9.2.1 Bouwen en parkeernormen

Daar waar in de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid, moet de, op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm worden gehanteerd. De gemeente beschouwt de 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV 2004/CROW) in het kader van dit bestemmingsplan als een gemeentelijke regeling. De gemeente hanteert bij nieuwbouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, waaronder ook twee-onder-een-kapwoningen, de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein exclusief de garage.

9.3 Voorrangsregels

9.3.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

9.3.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

9.3.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen en milieuzones geldt dat dubbelbestemmingen en milieuzones gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen of milieuzones met bebouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels (met bijlagen) worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Markt 11 te Simpelveld' van de gemeente Simpelveld.

Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg	(045) 575 32 55
Voerendaal	(045) 30 30 600
Baexem	(0475) 45 92 60
Margraten	(043) 30 30 117
Vught	(073) 303 27 00
Nijmegen	(024) 322 45 79
Panningen	(077) 208 31 66

www.aelmans.com