President Kennedysingel - Swentiboldstraat

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **10**
Artikel 3 Groen 10
Artikel 4 Wonen 12
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 4 15

Hoofdstuk 3 Algemene regels **17**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 7 Algemene bouwregels 18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 21
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 22
Artikel 12 Overige regels 23

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **24**
Artikel 13 Overgangsrecht 24
Artikel 14 Slotregel 25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'President Kennedysingel - Swentiboldstraat' met identificatienummer NL.IMRO.1883.PresKenSingSwent-VA01 van de gemeente Sittard-Geleen.

1.2 bestemmingsplan

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

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 bijgebouw 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.

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 bijgebouw 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 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid.

1.9 balkon

niet-gelijkvloers, voor een gevel aangebracht platform dat vanuit de aangrenzende binnenruimte via een deur toegankelijk is en afgesloten is door een borstwering.

1.10 bebouwing

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

1.11 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.

1.12 bedrijf

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

1.13 bedrijfsvloeroppervlak

de inpandige en overdekte ruimte die wordt benut in verband met de uitoefening van een bedrijf.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw (inclusief aan- en uitbouw)

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw.

1.17 borstwering

een tot circa borsthoogte opgetrokken muur of open hekwerk van een balkon, loggia of dakterras.

1.18 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 en het vergroten van een standplaats.

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 bovenwoning

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

1.25 consumentverzorgende (ambachtelijke) dienstverlening

een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, zoals kapper, schoonheidsinstituut, schoenmaker, goudsmid, nagelstudio, pruikenmaker, hoedenmaker, (muziek)instrumentenmaker, pottenbakker, kledingmaker en fotograaf en dergelijke. Ondergeschikte detailhandel in producten samenhangend met de ter plaatse uitgeoefende ambachtelijke bedrijvigheid dan wel in ter plaatse vervaardigde goederen is toegestaan.

1.26 dak

Constructie van een gebouw, vlak of hellend, waarmee het gebouw is afgedekt en waarop de dakbedekking is aangebracht.

1.27 dakbedekking

materiaal waarmee het dak is afgedekt om te voorkomen dat er water binnen kan komen.

1.28 dakterras

een bouwkundige voorziening op het platte dak van een perceel dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk.

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- of teiten.

1.30 diepploegen

het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 30 cm (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik. Ploegen minder dan 30 cm diep wordt beschouwd als normaal onderhoud en beheer.

1.31 eengezinswoning

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

1.32 erf

een al of niet omheind stuk grond, in ruimtelijke opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, waarop ingevolge de regels van het plan geen hoofdbebouwing is toegestaan en dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit kadastrale gegevens.

1.33 erker

een uitbreiding van het hoofdgebouw op de begane grond, geen afzonderlijke ruimte zijnde, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw.

1.34 gebouw

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

1.35 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.36 gevel

het gedeelte dat vanaf de straat zichtbaar is, van plint tot kap; indien de kap vanaf de straatzijde zichtbaar is en bijdraagt aan het totale historisch waardevolle gevelbeeld, valt deze ook onder het begrip gevel; als er sprake is van een zijgevel en deze aan de straat ligt, valt deze ook onder het begrip gevel; met gevel wordt ook aangeduid een gedeelte van de gevel van een bouwblok dat toegerekend kan worden aan de eigenaar van een pand.

1.37 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel kunnen vormen, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

1.38 huishouden

De bewoning van een woning door:

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

1.39 kamerverhuur

de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning.

1.40 kwetsbaar object

een (beperkt) kwetsbaar object, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

1.41 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke en/of psychische vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.42 meergezinswoning of gestapelde woning

een gebouw dat dient voor de huisvesting van meerdere huishoudens in afzonderlijke woonruimten.

1.43 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub c van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan.

1.44 nutsvoorzieningen

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

1.45 omgevingsvergunning

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

1.46 omgevingsvergunning voor het afwijken

omgevingsvergunning 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.

1.47 omgevingsvergunning voor het bouwen

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

1.48 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.

1.49 onderbouw

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

1.50 ondergeschikte bouwdelen/bouwdelen van ondergeschikt belang

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

1.51 ondergronds

beneden het peil.

1.52 overkapping

bouwwerk of bijgebouw in de vorm van een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal drie wanden.

1.53 peil

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

1.54 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 escortservice.

1.55 seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden 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.

1.56 short stay

zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning van één huishouden voor een aaneensluitende periode van ten minste één week en maximaal zes maanden.

1.57 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.58 verharden van wegen

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

1.59 verkoopvloeroppervlak/nettovloeroppervlak

het totale vloeroppervlak van een winkel/horecabedrijf, dat voor het winkelend/bezoekend publiek toegankelijk is.

1.60 voorgevelrooilijn

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

1.61 voorste bouwgrens

de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwgrens.

1.62 wonen

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

1.63 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.2 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daaraan gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 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.

2.4 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 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 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 gemeenschappelijke scheidsmuren dan wel scheidslijnen en op het peil.

2.7 verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen/bouwdelen van ondergeschikt belang

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw uitsteken, zoals schoorstenen, liftschachten, antennemasten, windvanen, vlaggenmasten, wolfseinden, warmtepompen (met inbegrip van eventuele geluidwerende voorzieningen) en andere ondergeschikte dakopbouwen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt. Tevens worden hieronder gevelisolerende of andere duurzaamheidsmaatregelen verstaan, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten,

alsmede voor:

b. voet- en fietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. kunstuitingen;
e. parkeervoorzieningen en bijbehorende wegverhardingen;
f. nutsvoorzieningen;
g. (ondergrondse) afvalcontainers;
h. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
i. overige bijbehorende voorzieningen;
j. bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen', voor zover nader beschreven in artikel 3.2 onder b.

met bijbehorende:

k. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
l. 'ontsluitingen' voor gemotoriseerd verkeer op de openbare weg, uitsluitend plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan:

a. ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
    1. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m² en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
    2. De bouwhoogte van speelvoorzieningen, kunstuitingen en voorzieningen ten behoeve van verblijfplaatsen voor vleermuizen, mag ten hoogste 6 m bedragen.
    3. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.
b. ten dienste van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden ten behoeve van tot gebouwen behorende pergola's, stoepen, stoeptreden, trappen en hellingbanen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

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

3.4.1 Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - leefgebied huismus' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas tot gevolg kan hebben, behoudens bij wijze van verzorging.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. uitvoering hiervan niet leidt tot een significante aantasting van het functionele leefgebied van de huismus;
b. indien wel sprake is van een significante aantasting van het functionele leefgebied van de huismus, hiertoe door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit is verleend.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

alsmede voor:

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

met bijbehorende

h. hoofdgebouwen;
i. bijgebouwen;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
b. Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.
c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
d. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.
f. De oppervlakte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² en de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
g. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
    1. Van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens 1 m;
    2. Van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;
    3. Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Woningaantallen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a en een afwijkend aantal woningen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toestaan, mits:

a. het totale aantal woningen niet meer dan 210 bedraagt;
b. dat niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd blijft;
d. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
e. de sociale veiligheid niet in het geding is;
f. dit niet ten koste gaat van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4.2 Erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder g voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m, indien:

a. dat niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd blijft;
c. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
d. de sociale veiligheid niet in het geding is;
e. dit niet ten koste gaat van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan het gebruik van bebouwing voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf, anders dan toegestaan krachtens de regels van dit bestemmingsplan.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

a Geluid

Nieuwbouwwoningen als bedoeld onder 4.1 mogen pas in gebruik worden genomen ten behoeve van het wonen, indien voor wat betreft de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de gevels wordt voldaan aan de eisen uit artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012.

b Mechanische ventilatie

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van een woning, mag pas worden verleend indien in voldoende mate is aangetoond dat mechanische ventilatie centraal afsluitbaar is ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Uitoefening aan huis gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en 4.5, voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:

a. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt:
    1. in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
    2. op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
    3. op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
b. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt

aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;

e. 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de archeologische waarden.
b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m^2.

5.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 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. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning 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.

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

a. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken,geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, 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 onder a, is niet van toepassing:
    1. indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
    2. indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
    3. indien de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m^2 of smaller zijn dan 1,5 m;

4. indien de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
5. indien de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
6. indien de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
7. indien de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
8. indien objectief wordt aangetoond dat de bodem al zodanig is verstoord door in het verleden uitgevoerde werkzaamheden dat geen sprake meer is van archeologische verwachtingswaarde;

c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de onder 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, kan de vergunning worden verleend, indien 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 bodemverstorende 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 kwalificatie.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Percentageregeling

Een op de verbeelding 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 de bouwregels van Hoofdstuk 2 anders is bepaald.

7.2 Bestaande afmetingen en afstanden en percentages

7.2.1 Afmetingen en afstanden

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 met het bepaalde in de Woningwet 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 en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2.2 Percentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet 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.

7.3 Ondergronds bouwen

7.3.1 Situering, afmetingen en percentages

Het bepaalde in deze regels en op de verbeelding omtrent de situering, de horizontale 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 m mag bedragen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en). Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden en bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van 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 en bouwwerken 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 geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat 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, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 milieuzone - boringvrije zone roerdalslenk zone II

9.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - boringvrije zone roerdalslenk zone II’ is het niet toegestaan om:

a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de berschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

9.1.2 Afwijking van de bouwregels

De in artikel 9.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

10.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot strijdig gebruik van de gronden wordt in elk geval gerekend:

c. een boorput of bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
d. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten;
e. het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter beneden maaiveld tot aan de Bovenste Brunssumklei.

Indien er bij de werkzaamheden in dit artikel sprake is van een boorput, dient bij het maken van en sluiten van een boorput het VKB-protocol Mechanisch boren als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht te worden genomen.

9.2 vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' mag de hoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet meer bedragen dan 29 meter.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in het plan voor:

a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, 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 in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, 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 op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m 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 1,5 m;
        - de hoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 m;
        - 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 bestemmingsgrens minimaal 2,5 m bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan een bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied';
    2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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 onevenredige worden geschaad.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeerregels

12.1.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

12.1.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van de Raad, getiteld 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek', zoals vastgesteld op 15 maart 2012 en in werking getreden d.d. 9 mei 2012, met inbegrip van de daarin opgenomen ontheffingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het 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 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'President Kennedysingel - Swentiboldstraat'.