# Regels

## TAM-Omgevingsplan
## ‘Huis aan de Markt en Steenweg 12 Sittard’

## Vastgesteld

# Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de gebiedsontwikkeling ‘Huis aan de Markt en Steenweg 12’ te Sittard en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22B) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22B van het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen. In de in dit deel weergegeven artikelen moet in de artikel kop na het woord 'Artikel' en de spatie '22B' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22B' gelezen worden.

# Inhoudsopgave


## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Toepassingsbereik
- Artikel 2 Begripsbepalingen
- Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

## Hoofdstuk 2 Activiteiten en toedeling van functies

- Artikel 4 Centrum – 1
- Artikel 5 Centrum – Huis aan de Markt
- Artikel 6 Waarde – Archeologie 1
- Artikel 7 Waarde – Cultuurhistorie

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 8 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 9 Algemene bouwregels
- Artikel 10 Algemene gebruiksregels
- Artikel 11 Algemene beoordelingsregels
- Artikel 12 Overige regels

## Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

- Artikel 13 Overgangsrecht

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Toepassingsbereik

### 1.1 Tijdelijk deel omgevingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in artikel 1.3. Dit plan wijzigt het 'Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen' in die zin dat na hoofdstuk 22 een hoofdstuk 22B "Huis aan de Markt en Steenweg 12" wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan.

### 1.2 Bruidsschat

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk 22B van het Omgevingsplan.

### 1.3 Geometrisch planobject

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locaties Markt 1, Steenweg 12, en Rijksweg Zuid 9 te Sittard, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1883.Markt1Steenweg12-VA01 zoals vastgelegd op https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

## Artikel 2 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan gelden de volgende begripsbepalingen:

### 2.1 TAM-omgevingsplan

het ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Huis aan de Markt en Steenweg 12 Sittard’ met identificatienummer NL.IMRO.1883.Markt1Steenweg12-VA01

### 2.2 Omgevingsplan

Het Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen.

### 2.3 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.

### 2.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 2.5 archeologische verwachting

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

### 2.6 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 activiteiten uit oude tijden.

### 2.7 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de Minister van OCW) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 2.8 atelier
werkplaats van een beeldend kunstenaar.

### 2.9 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 2.10 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.

### 2.11 beeldkwaliteit
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.

### 2.12 begane grond
de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau, dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m boven peil is gelegen.

### 2.13 beschermd stadsgezicht
een Rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 juncto artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet.

### 2.14 bestaande situatie
a. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van onderhavig TAM-omgevingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
b. gebruik: het gebruik van gronden en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip waarop onderhavig TAM-omgevingsplan rechtskracht heeft verkregen.

### 2.15 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.

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

### 2.17 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

### 2.18 bouwhoogte
de hoogte van een bouwwerk.

### 2.19 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 binnenwerks is begrensd, dat een maximale hoogte heeft van 3 m, gemeten van bovenkant vloer tot bovenkant vloer met maximaal 0,3 m afwijking (exclusief dak-/isolatie -pakketten en kappen). Op begane grondniveau mag de hoogte van een bouwlaag maximaal 5 m bedragen.

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

### 2.21 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

### 2.23 bouwwerk
constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

### 2.24 bouwwerk, geen gebouw zijnde
bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is.

### 2.25 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.

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

### 2.27 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.

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

### 2.29 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 bedrijfsactiviteiten.

### 2.30 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 gerieve van bedrijven/personen, zoals een voorlichtings-, advies-, reis- en uitzendbureau, een makelaars- en of verzekeringskantoor of bank.

### 2.31 erfafscheiding
bouwwerk, geen gebouw zijnde of groenvoorziening bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf, de weg of openbaar groen.

### 2.32 functiegrens
de grens van een functievlak.

### 2.33 functievlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

### 2.34 galerie
tentoonstellingsruimte voor kunst

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

### 2.36 gebruiken
het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

### 2.37 geluidzoneringplichtige inrichting
een inrichting, waarbij op grond van de Omgevingswet rondom het terrein van vestiging in een omgevingsplan een zone moet worden vastgesteld.

### 2.38 gemeentelijk monument
monument of archeologisch monument waaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven;.

### 2.39 gevel
het gedeelte van een gebouw dat, met uitzondering van het dak, van buitenaf zichtbaar is.

### 2.40 gevellijn
een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

### 2.41 geveltype
de wijze waarop de gevel van een gebouw is opgebouwd, onderverdeeld en geleed en waardoor gevels zich van elkaar onderscheiden in verschillende typen.

### 2.42 gevelwand
straatwand bestaande uit een aantal gevels van gebouwen.

### 2.43 hoofdgebouw
gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor

een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkst is..

### 2.44 horeca

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

### 2.45 horeca van categorie 1 (fastservicesector-winkelgebonden)

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij de openingstijden van de winkelvoorzieningen en waar, naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Daaronder worden begrepen:

a. broodjeszaken;
b. lunchroom;
c. konditorei;
d. ijssalon/-winkel;
e. koffie- en/of theeschenkerij;
f. eetwinkels;
g. crêperie.

### 2.46 horeca van categorie 3 (restaurantsector)

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen of kunnen worden genuttigd. Daaronder worden begrepen:

a. restaurant;
b. bistro;
c. café-restaurant.

### 2.47 huishouden

de bewoning van een woning door:

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

### 2.48 kamerverhuur

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

### 2.49 kantoor

een ruimte of een complex van ruimten welke is bestemd om te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden, dienstverlening, al dan niet met baliefunctie en bijbehorende bijeenkomsten.

### 2.50 kap

een constructie van dakvlakken met een helling van meer dan 15$^{o}$ en minder dan 85$^{o}$.

### 2.51 maatschappelijke voorzieningen Huis aan de Markt

voorzieningen op het gebied van of gerelateerd aan overheidsinstellingen, lokale gebiedsinformatie en – marketing (VVV-kantoor), een bijeenkomstruimte, (para)medische zorg, kinderopvang en sport- en beweging, inclusief daarbij behorende en ondergeschikte vergader- en behandelruimten, kantoren en horeca.

### 2.52 nevenactiviteit

activiteiten waarvoor een klein gedeelte van de vloeroppervlakte van de gebouwen als zodanig mag worden gebruikt.

### 2.53 nultredenwoning

een woning (zowel grondgebonden als appartement) waarbij ten minste de noodzakelijke leefruimtes zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer te bereiken zijn zonder een trap te betreden en zonder dat er drempels bij de deuren aanwezig zijn hoger dan 20 mm. Daarnaast heeft deze woning ten minste een rolstoeltoegankelijke entree tot in de woning.

### 2.54 nutsvoorziening

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

### 2.55 omgevingsvergunning

een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit die invloed heeft op de fysieke leefomgeving als bedoeld in afdeling 5.1 Omgevingswet.

### 2.56 omgevingsvergunning voor het bouwen

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk op grond van artikel 22.29 van het Omgevingsplan.

### 2.57 omgevingsvergunning voor het aanleggen, uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

omgevingsvergunning voor het aanleggen en/of uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op grond van artikel 22.277 van het Omgevingsplan.

### 2.58 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.

### 2.59 ondergeschikte bouwdelen

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

### 2.60 ondergeschikt (functie)

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

### 2.61 ondergronds

beneden het peil.

### 2.62 ondersteunende horeca

een niet zelfstandige horecafunctie die een andere, op grond van de in artikel 4 en/of 5 van deze regels, toegelaten functie ondersteunt en daarmee ten dienste staat van die andere functie.

### 2.63 onzelfstandige woonruimte

woonruimte in een gebouw met één hoofdingang, één huisnummer en meerdere verhuurbare kamers, waarin bewoners wezenlijke voorzieningen zoals douche/badkamer/toilet en/of (woon)keuken delen.

### 2.64 ornament

niet-zelfstandig decoratief element, dat is aangebracht op een voorwerp of gebouw om dit te versieren.

### 2.65 overkapping
een bijbehorend bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

### 2.66 peil
de gemiddelde hoogte van een aansluitend, afgewerkt terrein ter plaatse van het bouwperceel.

### 2.67 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.

### 2.68 ruimtelijk historisch beeld
een bepaald in de loop van de geschiedenis ontstaan beeld van verscheidenheid, samenhang en afwisseling in het ruimtegebruik in een gebied als totaliteit.

### 2.69 ruimtelijk historische belevingswaarde
de mate waarin de gebruiker het verblijf of het gebruik van een gebied als historisch kwalitatief ervaart.

### 2.70 ruimtelijke historische structuur
een bepaald in de loop van de geschiedenis ontstaan patroon van verscheidenheid, samenhang en afwisseling in het ruimtegebruik in een gebied als totaliteit.

### 2.71 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.

### 2.72 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan, al dan niet in combinatie met elkaar:

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

### 2.73 straat
(semi) openbare ruimte.

### 2.74 (dak)tuin
de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, die feitelijk zijn ingericht ten dienste van het gebruik van de woning, inclusief een daktuin.

### 2.75 uitvoeren
het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

### 2.76 voorgevel
gevel aan de voorzijde van een gebouw gerelateerd aan de grens van het bouwvlak die is gericht naar de (semi-) openbare ruimte en waarop de bebouwing is georiënteerd.

### 2.77 voorgevelrooilijn
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### 2.78 voorste bouwgrens
de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwgrens.

### 2.79 winkelvloeroppervlak
dat deel van de vloeroppervlakte van een gebouw in vierkante meters dat dient voor de verkoop van producten aan particuliere consumenten en zodoende ook voor deze consument toegankelijk is. Het is dus de verhuurbare vloeroppervlakte van een object exclusief kantoor-, productie- en magazijnruimten en overige ruimten die niet bedrijfsmatig worden gebruikt (zoals woonruimten).

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

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

## Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

### 3.2 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.

### 3.3 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, liftschachten, trappenhuizen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 3.4 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.

### 3.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en op het peil, zulks met inbegrip van erkers.

### 3.6 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 gemeenschappelijke scheidingsmuren dan wel scheidingslijnen en op het peil.

### 3.7 de diepte van een ondergronds bouwwerk

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

### 3.8 de gebruiksoppervlakte van een bouwwerk

de vloeroppervlakte, conform de NEN 2580, van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

# Hoofdstuk 2 Activiteiten en toedeling van functies

## Artikel 4 Centrum - 1

### 4.1 Functieomschrijving

Ter plaatse van een locatie die op de verbeelding de functie ‘Centrum - 1’ heeft, zijn de volgende functies toegestaan:

a. horeca van categorie fastfoodservicesector winkelgebonden;
b. ondersteunende horeca;
c. ambulante detailhandel, voor zover bestaand;
d. consumentverzorgende (ambachtelijke) dienstverlening;
e. een kantoor;
f. galeries;
g. ateliers;
h. kantoren;
i. wonen uitsluitend op de verdiepingen, behoudens voor zover anders aangeduid dan wel voor zover bestaand;

alsmede voor:

j. terrassen;
k. erven en tuinen;
l. nutsvoorzieningen;
m. parkeervoorzieningen;
n. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
o. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

p. hoofdgebouwen;
q. bijgebouwen;
r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit

#### 4.2.1 Algemeen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 gelden de volgende beoordelingsregels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.
b. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen alsmede de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bedragen maximaal de/het op de verbeelding aangegeven goothoogte, bouwhoogte respectievelijk bebouwingspercentage.
c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
d. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken; de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 meter, de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.
e. 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.
f. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
2. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

#### 4.2.2 Verlenen

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder e voor de realisatie van erfafscheidingen met een bouwhoogte van meer dan 1 meter onder de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 meter;
b. de erfafscheiding wordt in of achter de voorste bouwgrens gesitueerd;
c. de verkeersveiligheid mag niet in het geding komen;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
e. er is een positief advies afgegeven door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Sittard-Geleen.

### 4.3 Specifieke functieregels

#### 4.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de achterterreinen te (laten) gebruiken voor buitenpandige horeca-activiteiten.

#### 4.3.2 Verlenen

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het afwijken van:

a. het bepaalde in 4.1 voor de vestiging van horecabedrijven in een andere categorie dan aangegeven, mits de horeca-activiteiten niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.
b. het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van wonen op de begane grond, mits dit niet leidt tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. het bepaalde in lid 4.1 sub a voor het toestaan van buitenpandige horeca-activiteiten op het achterterrein, mits:
    1. het horeca-activiteiten betreft die op grond van de regels reeds in de gebouwen binnen het betreffende bestemmingsvlak zijn toegelaten;
    2. de horeca-activiteiten niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

## Artikel 5 Centrum – Huis aan de Markt

### 5.1 Functieomschrijving

Ter plaatse van een locatie die op de verbeelding de functie ‘Centrum – Huis aan de Markt’ heeft, zijn de volgende functies toegestaan:

a. uitsluitend wonen op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’;
b. wonen op de verdiepingen;
c. horeca van categorie 1 (fastservicesector-winkelgebonden), uitsluitend op de begane grond;
d. horeca van categorie 3 (restaurantsector), uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘restaurant’ met een maximale netto vloeroppervlakte van 300 $m^2$;
e. aan de in f t/m k genoemde functies ondersteunende horeca uitsluitend op de begane grond en/of $1^e$ verdieping;
f. detailhandel niet zijnde een supermarkt, met een maximum oppervlakte van 5.462 $m^2$ inclusief bijbehorende ondergeschikte functies en voorzieningen;
g. consumentverzorgende (ambachtelijke) dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
h. galeries, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan;
i. ateliers, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan;
j. kantoren, al dan niet behorende bij en ondergeschikt aan de hoofdfunctie;

k. maatschappelijke voorzieningen, zoals opgenomen in artikel 2.51;

alsmede voor, bij de bovengenoemde functies behorende:

l. erven en tuinen;
m. nutsvoorzieningen;
n. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’ een ondergrondse parkeergarage is toegestaan, waarvan de in- en uitrit gelegen dient te zijn ter plaatse van de aanduiding ‘in- en uitrit’;
o. fietsenstallingen;
p. een opstelplaats voor bevoorrading, laden en lossen, welke gelegen dient te zijn ter plaatse van de aanduiding ‘bevoorrading’;
q. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
r. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

s. hoofdgebouwen;
t. bijgebouwen;
u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 5.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 gelden de volgende beoordelingsregels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bedragen maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
d. de gebruiksoppervlakte van een woning bedraagt minimaal 70 $m^2$;
e. het aantal woningen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal toe te voegen wooneenheden’ aangegeven aantal, waarvan ten hoogste 8 woningen niet uitgevoerd behoeven te worden als nultredenwoning;
f. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 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.
h. de oppervlakte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 35 m². De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
i. gebouwen mogen worden voorzien van daktuinen.

## 5.3 Specifieke functieregels

### 5.3.1 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Het gebruik van gebouwen, bouwwerken en gronden ten behoeve van de gevoelige functies is uitsluitend toegestaan als uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit aanvaardbaar is ten aanzien van de beoogde functie.

### 5.3.2 Voorwaardelijke verplichting akoestisch onderzoek

Het gebruik van gebouwen, bouwwerken en gronden ten behoeve van de geluidgevoelige functies zoals genoemd in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien, blijkens een uitgevoerd akoestisch onderzoek, ter plaatse van de woningen/wooneenheden voldaan wordt aan de van toepassing zijnde voorwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het gemeentelijk geluidbeleid, alsmede de daartoe eventueel noodzakelijk te realiseren

geluidwerende voorzieningen. Een en ander teneinde binnen de woningen/wooneenheden een aanvaardbaar binnenniveau te realiseren.

# Artikel 6 Waarde – Archeologie 1

## 6.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding de functie ‘Waarde - Archeologie 1’ heeft, is, behalve voor de andere voorkomende functie(s), mede bedoeld voor het beschermen van de archeologische waarden.

## 6.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 gelden de volgende beoordelingsregels:

### 6.2.1 Bouwverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden die op de verbeelding zijn aangewezen als ‘Waarde – Archeologie 1’ te bouwen of te laten bouwen.

### 6.2.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 is niet vereist indien het:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte en verstoringsdiepte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
c. een bouwwerk betreft dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
d. een bouwwerk betreft met een oppervlakte tot ten hoogste 50 $m^2$.

### 6.2.3 Verlenen

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 mag alleen worden 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;

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 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.

### 6.2.4 Weigeren

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 wordt geweigerd indien door de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

## 6.3 Aanleggen, werken en werkzaamheden

### 6.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de als 'Waarde - Archeologie 1' bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. 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;
b. het verlagen van het waterpeil;
c. het rooien van bomen of diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 6.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet vereist indien:

a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 $m^2$ of smaller zijn dan 1,5 m;
d. de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
h. objectief wordt aangetoond dat de bodem al zodanig is verstoord door in het verleden uitgevoerde werkzaamheden dat geen sprake meer is van archeologische verwachtingswaarde;

### 6.3.3 Verlenen

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 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;

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 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.

### 6.3.4 Weigeren

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 wordt geweigerd indien door de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

## 6.4 Sloopactiviteit

### 6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 1' te slopen, anders dan ter vervanging van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is, met uitzondering van:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
c. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 50 $m^2$.

### 6.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet vereist indien:

a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 $m^2$ of smaller zijn dan 1,5 m;
d. de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
h. objectief wordt aangetoond dat de bodem al zodanig is verstoord door in het verleden uitgevoerde werkzaamheden dat geen sprake meer is van archeologische verwachtingswaarde.

### 6.4.3 Verlenen

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen worden 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.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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.

### 6.4.4 Weigeren

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

# Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

## 7.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding de functie ‘Waarde - Cultuurhistorie’ heeft, is, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bedoeld voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden, meer in het bijzonder voor:

a. het behoud, herstel en versterken van de aanwezige ruimtelijke historische structuur en het ruimtelijk historische beeld en ruimtelijk historische belevingswaarden van het beschermde gezicht en de hierin aanwezige bebouwing;
b. het behoud, herstel en het versterken van de karakteristieke hoofdvormen, de geveltypen, de geleding, het materiaal, het kleurgebruik en ornamenten van gebouwen alsmede het behoud van de historisch waardevolle rooilijn, het herstel en versterken van het ruimtelijk historisch beeld en belevingswaarde van de gevelwand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand';
c. het behoud van de historisch waardevolle rooilijn, het herstel en versterken van het ruimtelijk historisch beeld en belevingswaarde van de gevelwand ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – historisch waardevolle rooilijn’.

## 7.2 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 gelden de volgende beoordelingsregels:

### 7.2.1 Bouwverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden die op de verbeelding zijn aangewezen als ‘Waarde – Cultuurhistorie’ te bouwen of te laten bouwen

### 7.2.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 is niet vereist indien het:

a. bouwwerken betreft welke gebouwd kunnen worden op basis van een, ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan, reeds verleende vergunning;

### 7.2.3 Verlenen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 mag alleen worden verleend, indien:

a. de voorgevel van een bestaand hoofdgebouw welke is gekeerd naar de openbare weg of openbare ruimte, uitsluitend wordt ge-/verbouwd in de bestaande voorgevelrooilijn;

### 7.2.4 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarvoor een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen, zoals de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### 7.2.5 Onderzoeksplicht en voorwaarden omgevingsvergunning

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 wordt verleend nadat:
    1. een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de archeologische en bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
    2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgelegd, in welk geval het onder 1. genoemde rapport niet nodig is;
b. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek en documentatie van archeologische en bouwhistorische zaken.

#### 7.2.6 Weigeren

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 wordt geweigerd indien door de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een blijvende onevenredige afbreuk aan de karakteristieken en/of cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in artikel 7.1 en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

### 7.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan de afmeting en de plaats van bebouwing, alsmede de opbouw en indeling van bestaande gevels ten behoeve van behoud en versterking van de cultuur- en bouwhistorische waardevolle karakteristieke verschijningsvorm van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

#### 7.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan een gebouw of gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze dat dat de cultuurhistorische waarden worden ontsierd of in gevaar worden gebracht.

### 7.5 Aanleggen, werken en werkzaamheden

#### 7.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de als Waarde – Cultuurhistorie bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verven, verwijderen en wijzigen van verflagen, van gevels, ramen, deuren, luiken en/of sierdelen van hoofdgebouwen;
b. het wijzigen van gevels, ramen, deuren, luiken, sieronderdelen en/of dakbedekking van hoofdgebouwen;
c. het bepleisteren, het verwijderen en wijzigen van pleisterwerk van gevels van hoofdgebouwen;
d. het plaatsen van schermen en daarmee vergelijkbare voorzieningen op balkons;
e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
f. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
g. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
h. het graven en/of dempen van waterlopen of waterpartijen;
i. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of telecommunicatieleidingen.

#### 7.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 is niet vereist indien:

a. de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
b. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
c. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
d. het onderhoud en herstel van oeverbeschoeiingen;
e. het onderhoud van bestaand houtgewas door snoeien en verwijderen van dood hout;
f. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden.

#### 7.5.3 Verlenen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wordt verleend, indien:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek, archeologische, bouw- of cultuurhistorische waarden;
b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk kan worden hersteld;
c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

d. het delen van een bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en er geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;

**7.5.4 Advies**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarvoor een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen, zoals de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

**7.5.5 Onderzoeksplicht en voorwaarden omgevingsvergunning**

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wordt verleend nadat:
   1. een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de archeologische en bouwhistorische waarden van de bestaande bebouwing naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
   2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de bestaande bebouwing in andere beschikbare informatie afdoende is vastgelegd, in welk geval het onder 1. genoemde rapport niet nodig is;
b. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek en documentatie van archeologische en bouwhistorische zaken.

**7.5.6 Weigeren**

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wordt geweigerd indien door de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een blijvende onevenredige afbreuk aan de karakteristieken en/of cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in artikel 7.1 en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

## 7.6 Sloopactiviteit

**7.6.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de in artikel 7.1 bedoelde bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. Als het vervanging van onderdelen betreft, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is, is het slopen niet verboden.

**7.6.2 Verlenen**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.6.1 wordt verleend, indien:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek, archeologische, bouw- of cultuurhistorische waarden;
b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk kan worden hersteld;
c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
d. het delen van een bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en er door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
e. er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw of herinrichting van de vrijkomende gronden kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de sloopvergunning gerealiseerd zullen zijn.

**7.6.3 Advies**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.6.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarvoor een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen, zoals de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

**7.6.4 Onderzoeksplicht en voorwaarden omgevingsvergunning**

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.6.1 wordt verleend nadat:
    1. een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de archeologische en bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
    2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgelegd, in welk geval het onder 1. genoemde rapport niet nodig is;
b. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek en documentatie van archeologische en bouwhistorische zaken.

**7.6.5 Weigeren**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.6.1 wordt geweigerd indien door de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een blijvende onevenredige afbreuk aan de karakteristieken en/of cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in artikel 7.1 en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Bestaande maten, afstanden en percentages

#### 9.1.1 Algemeen

In die gevallen waarin 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 TAM-omgevingsplan 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.

### 9.2 Ondergronds bouwen

#### 9.2.1 Algemeen

Het bepaalde in deze regels en op de verbeelding omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van nieuwe ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen.

### 9.3 Ondergeschikte bouwdelen

#### 9.3.1 Algemeen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, trappenhuizen, technische ruimten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

### 9.4 Parkeerregels

#### 9.4.1 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.

#### 9.4.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het parkeer(normen)beleid van de gemeenteraad, 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 wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

# Artikel 10 Algemene gebruiksregels

## 10.1 Strijdig gebruik

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 functie 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 functie gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidzoneringplichtige 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 detailhandel ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel uitgesloten’;
f. 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 11 Algemene beoordelingsregels

## 11.1 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 gelden de volgende beoordelingsregels:

### 11.1.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. de, in de planregels en/of verbeelding, voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, (gebruiks)oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken te overschrijden;
b. de, in de verbeelding, voorgeschreven functiegrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak te overschrijden.

### 11.1.2 Verlenen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1.1 wordt verleend, indien:

a. de, in de planregels en/of verbeelding, voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, (gebruiks)oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, met ten hoogste 10% worden over- of onderschreden;
b. de voorgeschreven (gebruiks)oppervlakte van woningen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, wordt verlaagd tot ten minste 45 $m^2$;
c. functiegrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, met niet meer dan 2,5 m worden overschreden;
d. functiegrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, met niet meer dan 2,5 m worden overschreden.

### 11.1.3 Weigeren

In afwijking van artikel 11.1.2 wordt een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1.1 geweigerd indien er door de genoemde overschrijding geen sprake is van:

a. een functionele noodzaak daartoe en/of;
b. een betere (steden)bouwkundige aansluiting met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken en/of;
c. dit niet noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en/of;
d. dit niet noodzakelijk is in verband met het doelmatig gebruik van de grond.

# Artikel 12 Overige regels

## 12.1 Prioriteit van de voor waarden aangewezen gronden

a. op voor waarden aangewezen gronden geldt primair het bepaalde ten aanzien van de waarden;
b. waar waarden samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de regels voor Waarde - Archeologie 1;
    2. in de tweede plaats de regels voor Waarde – Cultuurhistorie.

## 12.2 Voorwaardelijke verplichting realisatietermijn woningen

### 12.2.1 Realisatietermijn woningen

Voor de gronden en gebouwen waarop dit TAM-Omgevingsplan betrekking heeft, geldt dat indien binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het vaststellingsbesluit van dit TAM-omgevingsplan geen dan wel slechts deels gebruik is gemaakt van de mogelijkheid voor het realiseren van het maximaal aantal woningen zoals opgenomen op de verbeelding van dit TAM-omgevingsplan, de mogelijkheid tot het realiseren van het niet-gerealiseerde deel van het maximaal aantal toegestane woningen vervalt.

### 12.2.2 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. de in artikel 12.2.1 gestelde realisatietermijn te overschrijden.

### 12.2.3 Verlenen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.2 wordt verleend, indien:

a. de realisatietermijn met maximaal 3 jaar wordt overschreden, onder de voorwaarde dat Gedeputeerde Staten van Limburg met de overschrijding van de realisatietermijn hebben kunnen instemmen.

### 12.2.4 Weigeren

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.2 wordt geweigerd indien er door Gedeputeerde Staten niet wordt ingestemd met een overschrijding van de realisatietermijn.

# Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan legaal 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
c. het bepaalde onder a en b 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 legaal bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet met dien verstande dat:
    1. het gebruik ten behoeve van detailhandel op de locatie aan de Steenweg 12 en Rijksweg Zuid 9 uiterlijk op 1 januari 2029 dient te zijn beëindigd, dan wel eerder voor zover de locatie aan de Markt 1 in gebruik is genomen ten behoeve van detailhandel;
    2. In aanvulling op het bepaalde onder sub 1 van dit lid, mag er sprake zijn voor een gelijktijdig gebruik van beide locaties voor detailhandel, voor een aaneengesloten periode van maximaal 6 maanden;
b. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a., 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende planologisch-juridisch regime, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.