Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Tudderenderweg 25 Sittard en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a.' 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 ‘22a’ gelezen worden.

Hoodstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1. Toepassingsbereik

a) Het besluit als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder b, is niet van toepassing;
b) Dit TAM-omgevingsplan, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1883.Tudweg25-VA01, wijzigt het omgevingsplan van de gemeente Sittard-Geleen in die zin dat na hoofdstuk 22 een hoofdstuk 22a wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan.
c) 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;

Artikel 2. Voorrangsbepaling

De regels uit dit besluit gaan voor op artikel 22.26 van het omgevingsplan

Artikel 3. Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing op dit plan.

Artikel 4. Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend op het bepaalde in artikel 2 de volgende begripsbepalingen:

4.1 plan

het TAM-omgevingsplan Molenbeekhof met identificatienummer NL.IMRO.1883.TAMtudweg25-VA01 van de gemeente Sittard-Geleen;

4.2 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.

4.3 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.

4.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

4.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

4.6 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.

4.7 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid.

4.8 Archeologische verwachting

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

4.9 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.

4.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een certificaat conform artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

4.11 balkon

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

4.12 bebouwing

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

4.13 bebouwingspercentage

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

4.14 bedrijf

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

4.15 bedrijfsvloeroppervlak

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

4.16 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.

4.17 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in de Omgevingswet (als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen).

4.18 borstwering

dichte, lage muur tot borsthoogte, later ook meer open, bij wijze van leuning of balustrade.

4.19 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

4.20 Bouwhoogte

de hoogte van een bouwwerk.

4.21 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.

4.22 bouwperceel

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

4.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

4.24 bouwvlak

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

4.25 bijbehorend bouwwerk

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

4.26 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.

4.27 dak

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

4.28 dakbedekking

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

4.29 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.

4.30 eengezinswoning

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

4.31 erker

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

4.32 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

4.33 geleding

onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel.

4.34 Gebouw

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

4.35 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.

4.36 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.

4.37 huishouden

De bewoning van een woning door:

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

4.38 kamerverhuur

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

4.39 levensloopbestendige woning

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet) zich in ieder geval ook op de verdieping, waar ook de voordeur aanwezig is, moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit de (semi-)openbare ruimte in beginsel drempelvrij toegankelijk zijn. Drempelvrije toegankelijkheid kan ook door middel van een lift worden gerealiseerd, mits die lift drempelvrij toegankelijk is.

4.40 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

4.41 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.

4.42 Omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet.

4.43 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.

4.44 Ondergeschikt

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

4.45 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.

4.46 ondergronds

beneden het peil.

4.47 overkapping

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

4.48 peil

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

4.49 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.

4.50 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.

4.51 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

4.52 verharden van wegen

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

4.53 verkoopvloeroppervlak/nettovloeroppervlak

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

4.54 voorgevelrooilijn

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

4.55 voorste bouwgrens

de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwgrens.

4.56 wonen

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

4.57 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;

4.58 Woonmilieu:

kwaliteit van de woonomgeving, gelet op omgevingsfactoren als geur, stof, geluid en gevaar

Artikel 5. Meet- en regelbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

5.1 Inhoud van een bouwwerk:

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

5.2 Hoogte van een bouwwerk:

De hoogte van een bouwwerk wordt gemeten 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, ventilatiekanalen, antennes, liftopbouwen, installatieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

5.3 Oppervlakte van een bouwwerk:

De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten 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.

5.4 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.

5.5 Overschrijding van de bouw- c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75m bedraagt.

Artikel 6. Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 7. Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 8. Groen

8.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1883.TAMTudweg25-VA01 zijn aangewezen voor de functie Groen.

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Groen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. groenvoorzieningen;
b. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
c. parkeervoorzieningen
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. water;
f. overige bijbehorende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

a. duikers en bruggen;
b. fiets- en voetpaden;
c. in- en uitritten;
d. nutsvoorzieningen;
e. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
f. overige paden en verhardingen;

8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en inzamelplaatsen voor afval worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.;
c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.

8.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften 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.

Artikel 9. Tuin

9.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1883.TAMTudweg25-VA01 zijn aangewezen voor de functie Tuin.

9.2 Functieomschrijving

Een als 'Tuin' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. tuin;

alsmede voor:

a. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
b. nutsvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen en wegverhardingen;
d. ondergrondse afvalcontainers;
e. overige bijbehorende voorzieningen;
f. bouwwerken ten dienste van de functie 'Wonen', voor zover nader beschreven in Artikel 11;
g. met de bijbehorende:
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ten dienste van de in Artikelen 9 en 11 omschreven functie en met inachtneming van de volgende regels:
    1. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zijn toegestaan;
    2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten hoogste mag bedragen:
        - van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens 1 m;
        - van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;
        - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.
b. ten dienste van de in Artikel 9 omschreven doeleinden ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, , mits:
    1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
    2. de hoogte van erkers en entreeportalen niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouwen + 0,25 m;
    3. de breedte van erkers en entreeportalen niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw

9.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften 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.

Artikel 10. Verkeer

10.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1883.TAMTudweg25-VA01 zijn aangewezen voor de functie Verkeer

10.2 Functieomschrijving

Een als 'Verkeer' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

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

alsmede voor:

a. parkeervoorzieningen ;
b. groenvoorzieningen;
c. kunstuitingen;
d. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. nutsvoorzieningen;
f. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

a. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.3 Bouwregels

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van 'Verkeer' uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een maximale oppervlakte van 10m2;
b. nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
    a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
    b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
    a. van lichtmasten 6 m;
    b. van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

10.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften 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.

Artikel 11. Wonen

11.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1883.TAMTud25-VA01 zijn aangewezen voor de functie Wonen

11.2 Functieomschrijving

Een als Wonen aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

a. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.6;

met daarbij behorende voorzieningen en werken zoals:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,
b. tuinen en erven;
c. wegen en paden;
d. bouwwerken.
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen
g. ondergrondse afvalcontainers;
h. overige bijbehorende voorzieningen.

11.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

11.3.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de functieaanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven, met dien verstande dat in het bouwvlak waar 10 woningen zijn toegestaan uitsluitend levensloopbestendige woningen zijn toegestaan.
c. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
d. Uit onderzoek is gebleken dat:
    a. wordt voldaan aan de standaardwaarde geluid als bedoeld in artikel 3.34 Bkl; of
    b. na het treffen van maatregelen wordt voldaan aan de standaardwaarde geluid als bedoeld in artikel 3.34 Bkl; of
    c. een onderzoek is uitgevoerd naar mogelijke maatregelen waaruit blijkt dat het treffen van voldoende maatregelen om te voldoen aan de standaardwaarde niet mogelijk of doelmatig is én voldaan wordt aan de grenswaarde als bedoeld in artikel 3.35 Bkl.

11.3.1 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. de hoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
c. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten het bouwvlak, tot een oppervlakte van maximaal 70 m2, met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m2 mag bedragen;

11.3.1 Nutsvoorzieningen

a. Nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m^2;
    2. De hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
b. 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.

11.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften 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.

11.5 Specifieke functieregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met dit TAM-omgevingsplan als bedoeld in artikel 11 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als een beroep aan huis bij de woning, of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen, tenzij:

a. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m^2, met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
b. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
c. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
d. 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 12. Waarde – Archeologie 3

12.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1883.TAMTud25-VA01 zijn aangewezen voor de functie “Waarde – Archeologie 3’.

12.2 Gebiedsomschrijving

De gronden binnen het gebied “Waarde – Archeologie 3’.zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, aangewezen voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden, waarbij geldt dat:

a. Deze functie primair is ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende functies

12.3 Toegelaten bouwwerken

a. Op gronden met deze functie mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
b. Op gronden met deze functie mogen geen bouwwerken ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende functies worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
    2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
    3. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m^2.

12.4 Beoordelingsregels binnenplanse omgevingsplan activiteit bouwen

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 12.3 sub b, met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels 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;
    3. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
        a. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
        b. het doen van opgravingen of;
        c. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden.

12.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

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 bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 12.5.1 is niet van toepassing 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 500 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
d. er reeds een verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is verleend;
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.

12.5.3 Toelaatbaarheid

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 12.5.1 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 omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
c. 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 het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificatie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13. 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 14. Algemene bouwregels

14.1 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 15. Algemene gebruiksregels

15.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 7 tot en met 10 dient aangetoond te zijn dat voldaan is het principe van waterneutraal bouwen. Hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het terug in de bodem brengen van regenwater door dynamische bergings-/infiltratievoorzieningen gerealiseerd door de initiatiefnemer. Deze voorzieningen dienen gedimensioneerd zodat een bui van 80 mm in 2 uur geborgen kan worden.
b. De maximale leegloop/herbeschikbaarheid van de voorziening bedraagt 24 uur.
c. Het water als gevolg van een bui groter dan 80 mm/2 uur mag worden afgevoerd naar het riool. Wel moet inzichtelijk gemaakt worden wat de gevolgen zijn van een bui van T=100 (45 mm in 30 minuten). Een dergelijke bui mag niet tot overlast leiden.

15.2 Strijdig gebruik

Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden op een wijze of tot een doel, strijdig met het belang van de in artikelen 7 t/m 11 bedoelde functies;
b. 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;
c. 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;

d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
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 16. Algemene aanduidingsregels

16.1 milieuzone - boringvrije zone roerdalslenk zone II

16.1.1 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.

16.1.2 Afwijking van de bouwregels

De in artikel 16.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer;
b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

16.1.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. een boorput of bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
b. 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;
c. 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 het de Regeling bodemkwaliteit 2022 in acht te worden genomen.

Artikel 17. Algemene afwijkingsbepalingen

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

a. de in de regels gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
b. de regels en toestaan dat aanduidingsgrenzen ten behoeve van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate worden overschreden, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de regels en toestaan dat aanduidingsgrenzen en bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, dit tot een maximum van 1 m;
d. het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde aanduidingsgrenzen 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 functiegrens minimaal 2,5 m bedraagt, daar waar het functievlak grenst aan een functie Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied';
    2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 18. Overige regels

18.1 Parkeerregels

18.1.1 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.

18.1.2 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 Overgangsbepalingen

Artikel 19. Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het omgevingsplan, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 19.1, onder a en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
c. Lid 19.1 onder a 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.2, onder 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 verklein.
c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 19.2, onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Lid 19.2, onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.