



Bestemmingsplan Huis aan de Markt Sittard

Gemeente Sittard - Geleen

COLOFON

Opdrachtgever:	Gemeente Sittard - Geleen
IDN-nummer:	NL.IMRO.1883.BPHuisadMarktSG-
Versie:	VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	16 december 2021
Auteur:	A. Stols
2 ^e lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	C. Vandewall
Projectnummer:	VPA 2021.45

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	14
2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Centrum - Huis aan de Markt	15
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1	19
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie.....	21
3 Algemene regels	25
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8 Algemene bouwregels.....	25
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 11 Overige regels.....	27
4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 12 Overgangsrecht	28
Artikel 13 Slotregel	28
Bijlage 1 Ruimtelijke randvoorwaarden V&D locatie Markt Sittard	29



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Huis aan de Markt Sittard met identificatienummer NL.IMRO.1883.BPHuisadMarktSG-VA01 van de gemeente Sittard-Geleen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Huis aan de Markt Sittard, bestaande uit een digitale en analoge verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1883.BPHuisadMarktSG-VA01.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis gebonden bedrijf

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grond van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.7 aan huis gebonden beroep

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

1.8 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologische verwachting

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

1.10 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.

1.11 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).

1.12 bebouwing

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

1.13 bedrijf

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

1.14 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.

1.15 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 meter boven peil is gelegen.

1.16 beperkt kwetsbaar object

object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.17 beschermd gezicht

een gemeentelijk stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, sub 1 onder d. van Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012.

1.18 bestaande situatie

- a. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. gebruik: het gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.22 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.23 bijgebouw (inclusief aan- en uitbouw)

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



1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwhoogte

de hoogte van een bouwwerk.

1.27 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 3,00 meter, gemeten van bovenkant vloer tot bovenkant vloer met maximaal 0,3 meter afwijking (exclusief dak- / isolatie -pakketten en kappen). Op begane grondniveau mag de hoogte van een bouwlaag maximaal 5,00 meter bedragen.

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak

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

1.31 bouwwerk

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

1.32 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk, niet zijnde een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte.

1.33 bovenwoning

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

1.34 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.

1.35 cultuurhistorische waarde

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

1.36 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.



1.37 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.

1.38 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.

1.39 erf

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

1.40 erfafscheiding

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

1.41 erker

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

1.42 gebouw

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

1.43 gebouwde elementen

objecten of bouwwerken met cultuurhistorische waarde, zoals muren, kapellen, kruisen, straatmeubilair, kunstwerken e.d., zoals die zijn aangewezen op de verbeelding en worden beschermd via deze regels.

1.44 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en gebruik geven.

1.45 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.46 gemeentelijk monument

onroerend monument als bedoeld in het eerste lid onder c. van de Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012.

1.47 gevel

het gedeelte dat vanaf de (semi-)openbare ruimte zichtbaar is, van plint tot kap; indien de kap vanaf de (semi-)openbare ruimte 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 (semi-) openbare ruimte grenst, valt deze ook onder begrip gevel; met gevel wordt ook aangeduid een gedeelte van de gevel van een bouwvlak dat toegerekend kan worden aan de eigenaar van een pand.



1.48 gevellijn

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

1.49 geveltype

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

1.50 gevelwand

straatwand bestaande uit een aantal gevels van panden.

1.51 hartlijn

het midden van de leiding.

1.52 hoofdgebouw

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

1.53 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.

1.54 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.

1.55 horeca van categorie 2 (fastservicesector-avondgebonden)

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

- a. cafetaria/snackbar/shoarmazaak;
- b. fastfoodrestaurant.

1.56 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. cafe-restaurant.



1.57 horeca van categorie 4 (drankensector)

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen:

- a. café;
- b. bar;
- c. grand-café;
- d. eetcafé;
- e. pub.

1.58 horeca van categorie 5 (discotheken en partycentra)

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met live muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen:

- a. discotheek/dancing;
- b. nacht-café;
- c. zalencentrum (met nachtvergunning).

1.59 horeca van categorie 6 (hotelsector)

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen:

- a. hotel;
- b. motel;
- c. pension;
- d. overige logiesverstrekkers.

1.60 huishouden

de bewoning van een woning door:

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

1.61 kamerverhuur

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

1.62 kantoor

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

1.63 kap

een constructie van dakvlakken met een helling van meer dan 15° en minder dan 85°. De hoogte van een kap mag niet meer dan 4,00 meter bedragen.

1.64 kwetsbaar object

object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).



1.65 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen bestemd voor raadzaal inclusief vergaderruimtes, ontmoetingsplein, Visit Zuid Limburg met experience-center (VVV) en andere openbare voorzieningen.

1.66 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.

1.67 meergezinswoning

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

1.68 nadere eis

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

1.69 nevenactiviteit

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie.

1.70 nutsvoorziening

gebouwen 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.

1.71 omgevingsvergunning

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

1.72 omgevingsvergunning voor het afwijken

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c. j.o. artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.73 omgevingsvergunning voor het bouwen

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1, lid 1 onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.74 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

1.75 onderbouw

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



1.76 ondergeschikte bouwdelen

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

1.77 ondergeschikt (functie)

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

1.78 ondergronds

beneden het peil.

1.79 ontmoetingsplein

locatie met een horecabedrijf, gericht op de samenkomst en ontmoeting van mensen, met daarbij het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse en voor het verstrekken van ter plaatse bereide kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse.

1.80 onzelfstandige woonruimte

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

1.81 ornament

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

1.82 overig bouwwerk

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

1.83 overkapping

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

1.84 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.85 peil

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

1.86 prostitutiebedrijf

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

1.87 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.

1.88 ruimtelijk historische belevingswaarde

de mate waarin de gebruiker het verblijf of het gebruik van een gebied als historisch kwalitatief ervaart.



1.89 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.

1.90 seks- en/of pornobedrijf

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

1.91 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.

1.92 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.93 straat:

(semi) openbare ruimte.

1.94 (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.

1.95 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.96 verhardten van wegen

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

1.97 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.

1.98 voorgevelrooilijn

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

1.99 voorerfgebied

deel van het erf dat geen deel uitmaakt van het achtererfgebied, gelegen aan de voorkant en naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant dan wel op minder dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.



1.100 voorste bouwgrens

de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwgrens.

1.101 Wgh

Wet geluidhinder.

1.102 winkelvloeroppervlak

het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen. Het wvo wordt ingemeten op een hoogte van 1,50 meter. Lagere ruimtes zoals onder schuine daken worden dus niet meegerekend.

1.103 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.104 woning

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

1.105 woonmilieu

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



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de horizontale diepte van een bouwwerk

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

2.7 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

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



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - Huis aan de Markt

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Huis aan de Markt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond en eerste verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- b. horeca van categorie 3 op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' (h=3) met een maximum van 375 m²;
- c. ondergeschikte detailhandel op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ondergeschikte detailhandel' (sdh-odh) met een maximum van 195 m²;
- d. consumentverzorgende (ambachtelijke) dienstverlening;
- e. aan huis verbonden beroepen;
- f. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w);
- g. wonen uitsluitend op de tweede, derde en vierde verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping' (sw-wv);
- h. een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg);

alsmede voor:

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

met bijbehorende:

- o. hoofdgebouwen;
- p. bijgebouwen;
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De in dit lid bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in de artikelen 5 en 6, voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden en/of vereiste omgevingsvergunning.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. op de voor 'Centrum – Huis aan de Markt' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de uitgangspunten en richtlijnen die zijn opgenomen in het document 'Ruimtelijke randvoorwaarden V&D locatie Markt Sittard', dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen.



3.2.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 3 lid 1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
 3. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 30;
 4. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- b. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen;
- c. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 meter;
- d. 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 meter;
 2. van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 meter;
 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.
- 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 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub e onder 1 voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 meter.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 3 lid 1 voor de vestiging van horecabedrijven in een andere categorie dan op de verbeelding aangegeven, mits de horeca-activiteiten niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. het bepaalde in artikel 3 lid 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.



Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. pleinen;
- c. openbare ruimten;

met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen, alsmede voor:

- d. ambulante detailhandel, voor zover bestaand;
- e. een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg);
- f. additionele voorzieningen ten behoeve van ondergrondse voorzieningen zoals voetgangersuitgangen, trappen, liften en balustraden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. kunstuitingen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De in dit lid bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in de artikelen 5 en 6, voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden en/of vereiste omgevingsvergunning.

4.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 4 lid 1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan, behoudens een ondergronds gebouw ten behoeve van ondergronds parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.
- b. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. van verlichting 6 m;
 - 2. van speelvoorzieningen 6 m;
 - 3. van kunstuitingen 12 m;
 - 4. van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.
- d. voor luifels geldt in afwijking van het bepaalde onder c, het volgende:



1. de luifels mogen tot maximaal 4 meter uit de bijbehorende gevel uitsteken, maar mogen nooit verder dan de trottoirrand reiken;
2. de luifels mogen tot maximaal 4 meter hoogte worden opgericht.



Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1,00 meter boven peil, niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een (bij)gebouw of een uitbreiding van een bestaand gebouw van ten hoogste 50 m² en graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 voor het bouwen van gebouwen groter dan 50 m²:

- a. indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden;
- b. voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor de afwijking, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk 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 kwalificaties.

De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

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

5.4.1 Verbod

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

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, dieper dan 0,30 meter beneden het peil;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;



- c. het aanleggen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- e. het heien, draineren en diepwoelen.

5.4.2 Weigeren

Een omgevingsvergunning als bedoeld artikel 5 lid 4.1 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 voorschriften 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 oprichting van het bouwwerk 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 kwalificaties.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.3 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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 m² of smaller zijn dan 1,50 meter;
- d. er reeds een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is verleend;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een verstoring van de archeologische waarden.



Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden, meer in het bijzonder voor:

- a. het behoud, het herstel en de versterking van de aanwezige ruimtelijke historische structuur en het ruimtelijk historische beeld en ruimtelijk historische belevingswaarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht en de hierin aanwezige bebouwing;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken

Bouwwerken gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie dienen te voldoen aan de volgende regels:

- a. nieuwbouw van gebouwen is niet toegestaan, tenzij een sloopvergunning op basis van dit artikel is afgegeven;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw welke is gekeerd naar de openbare weg of openbare ruimte mag uitsluitend worden gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn;
- c. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal bouwlagen' ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. de kapvorm en kaprichting van hoofdgebouwen, waarvan de voorgevel is gekeerd naar de openbare weg, mogen niet afwijken van de kapvorm en kaprichting ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan dan wel de kapvorm en kaprichting zoals die krachtens een voor het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd;
- e. de schuine daken (vijfde gevel) moeten in geval van vervanging van de dakbedekking worden voorzien van keramische dakpannen of, indien oorspronkelijk aanwezig, (natuursteen) leien;
- f. de breedte en de parcellering van hoofdgebouwen, waarvan de voorgevel is gekeerd naar de openbare weg, mogen niet afwijken van de breedte en parcellering ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan dan wel zoals die krachtens een voor het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd;
- g. het geveltype en de geleiding, het materiaal, kleurgebruik en ornamenten van hoofdgebouwen, waarvan de voorgevel is gekeerd naar de openbare weg, mogen niet afwijken van het geveltype en de geleiding, het materiaal, kleurgebruik en ornamenten ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan dan wel zoals die krachtens een voor het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor het bouwen mogen worden gebouwd;
- h. balkons en erkers aan de vanaf de openbare weg zichtbare gevels zijn uitsluitend toegestaan, ingeval en voor zover deze aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel zoals die krachtens een voor het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd;
- i. voor dakterrassen welke zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan zoals deze aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.



6.2.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwwerkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieken en/of cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in artikel 6 lid 1 en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 6 lid 2.1 sub a voor nieuwbouw, mits de gevelbreedte, het geveltype, de gevelgeleiding, het materiaal- en kleurgebruik worden afgestemd op de historische maatvoering, historische verhoudingen en het beeld zoals deze van oudsher in het beschermde gezicht voorkomt;
- b. artikel 6 lid 2.1 sub b voor zover er geen sprake is van een historische voorgevelrooilijn en de bebouwing terug wordt geplaatst in de historische voorgevelrooilijn;
- c. artikel 6 lid 2.1 sub c voor zover het huidige aantal bouwlagen lager is dan het historische aantal bouwlagen;
- d. artikel 6 lid 2.1 sub d voor zover er sprake is van een plat dak of de huidige dakvorm en/of dakrichting afwijkt van de historische dakvorm en de dakrichting in overeenstemming wordt gebracht met de historische dakvorm en dakrichting;
- e. artikel 6 lid 2.1 sub e voor zover er sprake is van een ander gebouwenmateriaal dat zich voegt in de historische context;
- f. artikel 6 lid 2.1 sub f voor zover de gevelbreedte en de parcellering van hoofdgebouwen afwijkt van de historische gevelbreedte en parcellering en de historische gevelbreedte en de historische parcellering worden hersteld;
- g. artikel 6 lid 2.1 sub g mits de wijzigingen betrekking hebben op het opheffen van verstoringen aan deze gevel en de gevel door de wijziging in overeenstemming wordt gebracht met het historische beeld;
- h. artikel 6 lid 2.1 sub i voor het realiseren van nieuwe dakterrassen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de dakterrassen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
 - 2. de hoogte van afscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 meter, gemeten ten opzichte van de vloer waarop wordt gebouwd en de afscheidingen worden uitgevoerd in een open transparante constructie;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van cultuurhistorische waarden.



6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

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

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

6.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verven, verwijderen en wijzigen van verflagen, van gevels, ramen, deuren, luiken en/of sierdelen van hoofdgebouwen, voor zover deze werkzaamheden ingevolge het Besluit omgevingsrecht niet vergunningsvrij zijn;
- b. het wijzigen van gevels, ramen, deuren, luiken, sieronderdelen en/of dakbedekking van hoofdgebouwen, voor zover daarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
- c. het bepleisteren, het verwijderen en wijzigen van pleisterwerk van gevels van hoofdgebouwen;
- d. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- e. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
- f. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
- g. het graven en/of dempen van waterlopen of waterpartijen;
- h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of telecommunicatieleidingen.

6.6.2 Weigeren

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van deze werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in artikel 6 lid 1 en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

6.6.3 Uitzonderingen

Het in artikel 6 lid 6.1 opgenomen verbod is niet van toepassing voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/ of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen vergunning. Hieronder wordt mede verstaan:

- a. het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. het onderhoud en herstel van oeverbeschoeiingen;
- c. het onderhoud van bestaand houtgewas door snoeien en verwijderen van dood hout;
- d. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden.



6.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de in artikel 6 lid 1 bedoelde gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen, anders dan ter vervanging van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

6.7.2 Verlenen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 7.1 mag alleen worden 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 gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en 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.

6.7.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 7.1 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.

6.7.4 Onderzoeksplicht en voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 7.1 kan slechts worden 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 sub a. 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.

6.7.5 Uitzonderingen

Het in artikel 6 lid 7.1 opgenomen verbod is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan of die konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde omgevingsvergunning.



3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maten, afstanden en percentages

8.1.1 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 plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

8.2 Ondergronds bouwen

8.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag ondergronds worden gebouwd tot een diepte van maximaal 5 meter, ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage.

8.2.2 Ondergronds bouwen in archeologische zones

Het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 is niet van toepassing op gronden gelegen binnen de dubbelbestemming:

- a. Waarde - Archeologie 1;
- b. Waarde - Cultuurhistorie.

8.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.2 voor ondergronds bouwen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 8 lid 2.1.

8.2.4 Advies

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 8 lid 2.3 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de stadsarcheoloog.

8.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

Binnen de gronden van dit plangebied mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de uitgangspunten en richtlijnen die zijn opgenomen in het document 'Ruimtelijke randvoorwaarden V&D locatie Markt Sittard', dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen.



Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor 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 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 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan van het plan afwijken door een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden;
- b. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover de afwijking noodzakelijk is vanuit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- d. het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor:
 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 meter;
 - de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 meter;
 - de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
 - de afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 2,5 meter bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan een bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied';
 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.



Artikel 11 Overige regels

11.1 Prioriteit van dubbelbestemmingen

- a. waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
- b. waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1;
 - 2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie;



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder sub a. en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. het bepaalde 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 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 bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan burgemeester en wethouders ten behoeve van die personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Huis aan de Markt Sittard van de gemeente Sittard-Geleen.



Bijlage 1 Ruimtelijke randvoorwaarden V&D locatie Markt Sittard

