



Bestemmingsplan Bremstraat 5 Sittard

Gemeente Sittard - Geleen

COLOFON

Opdrachtgever: Kerkbestuur H.H. Petrus en Michaël

IDN-nummer: NL.IMRO.1883.BPBremstraat5-

Versie: VA01

Status: vastgesteld

Datum: 18 april 2024

Projectnummer: VPA 2021.69

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Tuin.....	11
Artikel 4 Wonen	12
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4.....	16
3 Algemene regels	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	19
Artikel 10 Overige regels.....	20
Artikel 11 Algemene procedureregels	20
4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 12 Overgangsrecht	21
Artikel 13 Slotregel	21
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	22



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bremstraat 5 Sittard met identificatienummer NL.IMRO.1883.BPBremstraat5-VA01 van de gemeente Sittard-Geleen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrische planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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 wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.6 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 grond van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt, een kapsalon hieronder begrepen.

1.7 afhankelijke woonruimte

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

1.8 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid.

1.9 bebouwing

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

1.10 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt.

1.11 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.



1.12 bestaande situatie

- a. bebouwing: bebouwing, zoals legaal 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 opstellen zoals legaal aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevoegd gezag

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

1.16 bijgebouw (inclusief aan- en uitbouw)

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

1.17 blinde gevel

gevel die in zijn geheel geen openingen heeft; het is een gevel die helemaal dicht is, zonder ramen of andere openingen.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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



1.25 bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

1.26 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.

1.27 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de maximale geluidsbelasting (piekgeluid) in de nachtperiode van die constructie en 45 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.28 eengezinswoning

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

1.29 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 hoofdbebouwing is toegestaan en dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit kadastrale gegevens.

1.30 erfafscheiding

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

1.31 erker

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

1.32 gebouw

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

1.33 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.34 horeca

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

1.35 huishouden

de bewoning van een woning door:

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



1.36 kamerverhuur

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

1.37 kampeermiddel

- een tent, tentwagen, een kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper of huifkar;
- enig ander onderkomen of ander voertuig, gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1, lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover de genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtgebruik.

1.38 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.

1.39 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub c. van de Wet ruimtelijke ordening.

1.40 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.

1.41 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).

1.42 omgevingsvergunning voor het afwijken

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van 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).

1.43 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).

1.44 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).

1.45 onderbouw

(een gedeelte van) een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant in overwegende mate minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen.



1.46 ondergeschikte bouwdelen

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

1.47 ondergeschikt (functie)

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

1.48 ondergronds

beneden het peil.

1.49 onzelfstandige woonruimte

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

1.50 overkapping

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

1.51 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.

1.52 parkeernormen

de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek zoals door de raad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld op 9 mei 2012 of diens rechtsopvolger.

1.53 peil

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

1.54 prostitutiebedrijf

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

1.55 seks- en/of pornobedrijf

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

1.56 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.

1.57 tuin

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, die feitelijk zijn ingericht ten dienste van het gebruik van de woning.

1.58 voorgevel

gevel aan de voorzijde van een gebouw gerelateerd aan de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.59 voorste bouwgrens

de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwgrens.

1.60 wonen

wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.61 woning

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

1.62 woonmilieu

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

1.63 zolder

ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is/zijn afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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 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 buitenzijden van daken en dakkapellen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;

alsmede voor:

- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;

met bijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming 'Tuin' en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen;
- b. tot de binnen de bestemming 'Wonen' gesitueerde gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken mogen worden gebouwd, mits:
 - 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
 - 2. de hoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw, vermeerderd met 0,25 meter;
 - 3. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub a onder 1 voor de realisering van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorste bouwgrems met een hoogte van maximaal 2,00 meter.



Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

alsmede voor:

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

met bijbehorende:

- g. hoofdgebouwen;
- h. bijgebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming 'Wonen' en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- b. binnen het bouwvlak mag maximaal één woning aanwezig zijn en het aantal woningen mag niet worden uitgebreid;
- c. de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd;
- d. de horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:
 - 1. op de begane grond/eerste bouwlaag van het gebouw de volledige diepte van het bouwvlak;
 - 2. op de volgende bouwlagen maximaal 15,00 meter;
 - 3. met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5,00 meter bedraagt;
- e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijgebouwen 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 de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen;
- g. bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van 1,00 meter achter de voorste bouwgrens of de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:



	gothoogte	bouwhoogte
hoofdgebouwen	zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum gothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'	zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum gothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'
aangebouwde bijgebouwen	hoogte eerste bouwlaag + 0,25 meter	gothoogte + afstand tot perceelsgrens, tot een maximum van 5,00 meter
vrijstaande bijgebouwen	3,00 meter	gothoogte + afstand tot perceelsgrens, tot maximum van 5,00 meter
erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens	-	1,00 meter
erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens	-	2,00 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3,00 meter

- i. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

4.2.2 Bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' [sba-dg]

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' [sba-dg] dient de ter plaatse op de verdiepingen aanwezige gevel te worden uitgevoerd en in stand gehouden als dove gevel, waarmee een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde wordt bereikt.

4.2.3 Bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 'blinde gevel' [sba-bg]

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel' [sba-bg] dient de ter plaatse op de verdiepingen aanwezige blinde gevel in stand te worden gehouden.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en 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;
- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 sub h voor de realisatie van erfafscheidingen vóór de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2,00 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van hoofd- of bijgebouwen voor de uitoefening van een prostitutiebedrijf, dan wel een seks- en/of pornobedrijf;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf anders dan toegestaan krachtens de regels van dit bestemmingsplan.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen pas als zodanig worden gebruikt, mits de dove gevel respectievelijk blinde gevel, zoals genoemd in artikel 4 lid 2.2 en artikel 4 lid 2.3 zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Aan huis gebonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.1 sub c voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
- b. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijk opzicht gehandhaafd blijft;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
- e. de aard en de activiteiten van het beroep leiden niet tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.



4.6.2 Aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.1 sub c voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf plaatsvindt in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
- b. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- c. het aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij deze regels is opgenomen of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van de milieucategorieën;
- d. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
- f. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.



Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 500 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub a met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a. wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen, of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;



3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het verbod, als bedoeld onder sub a., is niet van toepassing:
1. indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 3. indien de werken een oppervlakte hebben van maximaal 500 m² of smaller zijn dan 1,50 meter;
 4. indien de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
 5. indien de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 6. indien de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 7. indien de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 8. indien objectief wordt aangetoond dat de bodem al zodanig is verstoord door in het verleden uitgevoerde werkzaamheden dat geen sprake meer is van een archeologische verwachtingswaarde;
- c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek is bepaald dat de onder sub a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel;
 2. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 toe te kennen aan gronden grenzend aan de dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de bedoelde dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.



3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Het bepaalde in deze regels en op de verbeelding omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5,00 meter mag bedragen.

7.2 Parkeer-, laad- en losruimte

7.2.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte;
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder sub a. worden beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in artikel 1.52;
- c. Bij het bepaalde onder sub a. wordt bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

7.2.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

7.2.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om, met inachtneming van de Nota de parkeernormen zoals bedoeld in artikel 1.51, af te wijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 en artikel 7 lid 2.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- en losruimte wordt voorzien.



7.2.4 Parkeerfonds

- a. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 7 lid 2.3 kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig de parkeernormen zoals bedoeld in artikel 1.51;
- b. Burgemeester en wethouders leggen in een nadere regeling omtrent het parkeerfonds de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

7.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden 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 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 inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit omgevingsrecht;
- 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 (straat)prostitutie, een seks- of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

- a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden;
- b. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,50 meter bedraagt;



- c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
- d. het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen door:
 - 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere daarmee gelijk te stellen ondergeschikte delen van gebouwen, mits:
 - de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
 - de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw, vermeerderd met 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 2,50 meter bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming 'Verkeer';
 - 2. andere ondergeschikte delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 meter.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Prioriteit van dubbelbestemmingen

- a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van nadere eisen geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- b. het voornemen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- c. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder sub a. genoemde termijn;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.



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, waaronder begrepen de overgangsbepalingen 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, als bedoeld in het bepaalde onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige 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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Bremstraat 5 Sittard van de gemeente Sittard-Geleen.



Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

