

Bestemmingsplan

Schilterstraat, Simpelveld

Bestemmingsplan

Schilterstraat, Simpelveld

Projectnummer 0458973

Revisie 1

Datum 11-01-2022

Auteur(s)

Karst Keijzers

Opdrachtgever

Woningstichting Simpelveld

Pleistraat 13

6369 AJ Simpelveld

datum vrijgave
11-01-2022

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
K. Keijzers

vrijgave
P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Verkeer	15
Artikel 4	Wonen	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 10	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	28

Regels

vastgesteld bestemmingsplan Schilterstraat, Simpelveld
Gemeente Simpelveld
Projectnummer 0458973

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schilterstraat, Simpelveld met identificatienummer NL.IMRO.0965.BPSchilterstraat-VG01 van de gemeente Simpelveld.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat voor wat betreft afmetingen en/of in architectonisch opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt. Een aanbouw is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in de wabo.

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 aaneengebouwd:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen.

1.7 aan huis gebonden bedrijf:

een bedrijf, geen detailhandel zijnde, 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, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.8 aan-huis-verbonden-beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch, spiritueel, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat voor de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.9 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.10 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat voor wat betreft ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.11 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 activiteit uit het verleden.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

1.14 bedrijf

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

1.15 beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.16 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.17 bestaand

a. ten aanzien van bebouwing:

bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwe-
zig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een verleende omgevingsvergunning;

b. ten aanzien van gebruik:

het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk

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

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag:

een 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, zolder, dakopbouw of setback en borstwering.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 carport/ overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw. Een carport/overkapping is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in de Wabo.

1.29 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.30 cultuurhistorische waarde:

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

1.31 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van dat gebouw bevindt en die in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.32 dakterras:

een buitenruimte, behorende bij het gebruik van het hoofdgebouw dat bovenop het gehele of een gedeelte van een hoofdgebouw, aanbouw of uitbouw is gesitueerd.

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 dienstverlening

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en prostitutie.

1.35 gebouw:

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

geschakelde woning:

1.36 geschakelde woning:

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

1.37 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.38 gevellijn:

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.39 grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

1.40 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.

1.41 huishouden

de bewoning van een woning door één persoon, of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.42 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening. Dan wel creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst. Onder kunstwerk wordt ook een (verplaatsbare) plantenbak verstaan.

1.43 lichte bedrijvigheid

het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.44 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.45 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.46 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.47 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 setback:

een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 1 meter achter de denkbeeldig doorgetrokken achtergevel van een woning, met een hoogte van maximaal 3,3 meter, te meten vanaf de desbetreffende verdiepingsvloer.

1.49 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.50 twee-aaneen gebouwde bebouwing:

bebouwing bestaande uit halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen.

1.51 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

- 1.52 voorgevel:**
gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.
- 1.53 verkoopvloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte binnen een gebouw, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
- 1.54 voorgevellijn:**
de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.
- 1.55 voorgevelrooilijn:**
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.
- 1.56 vrijstaande bebouwing:**
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.
- 1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.
- 1.58 woning/wooneenheid:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.59 woningsplitsing:**
het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.
- 1.60 zijstrook:**
de strook grond gelegen naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel, behorende bij het hoofdgebouw.
- 1.61 zolder:**
ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken.
- 1.62 zorgunit:**
een kant en klare aanbouw voor een tijdelijke zorgkamer waarin een slaapkamer en een badkamer is gerealiseerd zodat bewoner(s) gelijkvloers kunnen wonen. Deze tijdelijke zorgkamer wordt los op het erf geplaatst, direct of via een sluis bij de bestaande woning, waardoor op de begane grond een mogelijkheid tot intensieve zorg wordt gerealiseerd.

1.63 zorgverlenende dienstverlening:

dienstverlening in het kader van maatschappelijke zorg, waaronder tevens wordt begrepen de verkoop en verhuur van zorgmaterialen en zorgmaterieel.

1.64 zorgwoning:

zelfstandige woningen, waar zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstcentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 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 bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 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.

2.9 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 3 m uit de grens van de weg is gelegen: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 0,30 m;
- b. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang meer dan 3 m uit de grens van de weg is gelegen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder hoofdtoegang: het afgewerkte aansluitende terrein van dat bouwwerk.

2.10 het bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.11 het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming, waarbij overstekken van minder dan 50 cm buiten beschouwing worden gelaten.

vastgesteld bestemmingsplan Schilterstraat, Simpelveld
Gemeente Simpelveld
Projectnummer 0458973

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. (ondergrondse) afvalinzameling;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat;

- a. de bouwhoogte van deze gebouwen maximaal 3,30 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen.

3.2.2 Ondergrondse inzamelvoorzieningen

Voor het bouwen van ondergrondse inzamelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse inzamelvoorzieningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een voorziening mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- c. de hoogte bovengronds mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
- d. de verticale diepte ondergronds mag niet meer bedragen dan 4,00 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 15,00 m mag bedragen.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting - bodem

na het verwijderen van de bestaande weg dient aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden waaruit blijkt:

- of het asfalt wel of niet teerhoudend is;
- wat de kwaliteit van de fundering onder het asfalt en het trottoir is (NEN5740)
- of er PFAS aanwezig is in de fundering (NEN5897)
- en (waar nodig op basis van het NEN 5740 onderzoek) of er asbest aanwezig is in de fundering (NEN5707).

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om de bestemming 'Verkeer' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin'.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. de (overige) daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Woning

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' is aaneengebouwde bebouwing toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is vrijstaande bebouwing toegestaan;
- c. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. het maximum aantal woningen/wooneenheden mag niet meer dan 53 bedragen;
- f. de voorgevel van de woning wordt geplaatst in of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn;
- g. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
 - 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,00 m;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat aanvullend daarop een borstwering van maximaal 1,20 m hoog is toegestaan;
 - 4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 m;
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,00 m;

4.2.3 Setback

Voor het bouwen van een setback gelden de volgende regels:

- a. een setback mag uitsluitend worden gebouwd op de woning;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 m bedragen,

met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- e. in afwijking van het gestelde onder d mag een auto voor de voorgevel worden geparkeerd mits voorzien is in een bestaande oprit, de voortuin minimaal 6 meter bedraagt en de openbare ruimte niet wordt overschreden.

4.3.2 Situering functies

- a. een dakterras is toegestaan binnen het bouwvlak, uitsluitend op de eerste verdieping.
- b. een setback mag slechts wordt gebruikt als dakterras indien wordt voldaan aan het bepaalde in 4.2.3.

4.3.3 Parkeren

- a. bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen worden voldaan aan de normen in het parkeerbeleid van de gemeente Simpelveld.
- b. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting - ecologie

de sloop van de woningen is alleen toegestaan indien is aangetoond dat verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven is uitgesloten middels een onderzoek conform het vleermuisprotocol.

4.3.5 Voorwaardelijke verplichting - bodem

na de sloop van de woningen dient ter plaatse van de woningen aanvullende bodemonderzoek plaats te vinden. Het aanvullende bodemonderzoek dient aan te tonen of sprake is van puntbron van olieverontreiniging of dat deze over een groter gebied aanwezig is.

vastgesteld bestemmingsplan Schilterstraat, Simpelveld
Gemeente Simpelveld
Projectnummer 0458973

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

6.2 Balkons

De aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen voor balkons met maximaal 2,50 diep.

6.3 Bestaande maten en afstanden

6.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.4 Verbod

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden bijbehorende bouwwerken te bouwen, met uitzondering van vergunningvrije bouwwerken.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een dierenpension;
- c. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- d. straatprostitutie;
- e. de plaatsing van kampeermiddelen een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- f. uitbreiding van het totaal aantal (bedrijfs)woningen binnen het plangebied na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is niet toegestaan;
- g. (bedrijfs)woningsplitsing;
- h. onzelfstandige woonruimte, bed&breakfast en toeristische verhuur van de woning
- i. asielzoekerscentrum;
- j. afkickcentrum;
- k. opvang voor dak- en thuislozen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken ten behoeve van bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de inhoud maximaal 50 m³ mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,50 m mag bedragen.

8.2 Afwijken voor het bouwen van antennemasten

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van antennemasten, niet zijnde een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie of ten behoeve van de C2000-infrastructuur als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 50,00 m mag bedragen;
- b. de antennemast geen onevenredige afbreuk mag doen aan het stedenbouwkundig beeld;
- c. de antennemast geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. de antennemast geen hinder mag opleveren voor omliggende bedrijven.

8.3 Afwijken ten behoeve van bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het realiseren van kleinschalig logeren (Bed en Breakfast), indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. kleinschalig logeren dient gekoppeld te zijn aan een woonfunctie;
- b. kleinschalig logeren dient plaats te vinden in de bestaande bebouwing;
- c. het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 2 per locatie dan wel maximaal 4 personen;
- d. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. bedoeld gebruik mag geen hinder opleveren voor omliggende bedrijven;
- g. het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, dat die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. de brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn.

8.4 Afwijken voor de aanpassing van het beloop of het profiel van wegen

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.

8.5 Afwijken van de bouwhoogtes

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking :

- a. van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40,00 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50,00 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10,00 m;
- b. van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

8.6 Afwijken ten behoeven van beroep en bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

- a. het woonmilieu wordt niet onevenredig geschaad, dit betekent dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten overeenkomend met categorie 1 en 2 uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' toelaatbaar zijn;
- b. er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel of horeca (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat;
- d. ten hoogste 45 m² van de opstallen voor het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
- e. het aan huis gebonden beroep of bedrijf ontwricht de winkel- en retailstructuur in en rondom de kern niet;
- f. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- g. het aan huis gebonden beroep of bedrijf houdt geen bedrijvigheid in welke vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving en mag het gebruik van de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantasten;
- h. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de straat en/of de directe omgeving;
- i. er mag geen verlichte en/of opvallende reclame-uiting aan de gevel zichtbaar zijn.

8.7 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking ten behoeve van het gebruik van een woning of bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte onder de volgende voorwaarden:

- a. het mag geen zelfstandige (extra) woning zijn;
- b. de totale oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m² bedragen;
- c. per woning kan gelijktijdig slechts éénmaal een omgevingsvergunning worden verleend

- ten behoeve van mantelzorg;
- d. een eigen toegang, hetzij in de voorgevel, hetzij in een zijgevel is niet toegestaan;
- e. de woonruimte dient te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- f. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd, hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
- g. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

8.8 Afwijken ten behoeve van zorgunits

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor de bouw van zorgunits indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken zoals bepaald in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van deze regels mag niet worden overschreden;
- b. in afwijking van het gestelde onder a kan de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken worden vergroot tot maximaal 35 m² indien de maximale toegestane oppervlakte reeds is bereikt;
- c. uit de zorgtoets blijkt dat de zorgunit noodzakelijk is;
- d. na beëindiging van de situatie dient de omgevingsvergunning te worden ingetrokken.

8.9 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en gebruiksregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de gronden behorende tot het achtererfgebied mogen voor maximaal 60% worden bebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en open overkappingen maximaal 150m² mag bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3,3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen;
- d. de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit voldoende is gewaarborgd.

8.10 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels voor het bouwen van gevelvoorzieningen ten behoeve van duurzaamheid/energiebesparing waardoor de rooilijn(en) overschreden worden

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van gevelvoorzieningen ten behoeve van duurzaamheid/energiebesparing waardoor de rooilijn(en) overschreden worden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

9.2 Bouwtitel

Burgemeester en wethouders kunnen, na afloop van een periode van vijf jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan, de bestemming 'Wonen' te wijzigen, ten einde niet ingevulde bouw mogelijkheden, op grond waarvan het realiseren van nieuwe wooneenheden mogelijk is, te verwijderen.

Artikel 10 Overige regels

10.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

10.2 Gemeentelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

10.2.1 Bouwen en parkeernormen

Daar waar in de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid, moet de, op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm worden gehanteerd. De gemeente beschouwt de 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV 2004/CROW) in het kader van dit bestemmingsplan als een gemeentelijke regeling.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Schilterstraat, Simpelveld' van de gemeente Simpelveld.