



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Raadhuisplein Susteren

Gemeente Echt-Susteren

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.TAMRaadhuisplein-
Versie:	VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	1 juli 2026
Projectnummer:	VPA 2024.80

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begripsbepalingen	5
Artikel 2 Toepassingsbereik	13
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	14
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod	16
Artikel 5 Aanvraagvereisten.....	17
2 Regels voor functies en activiteiten	18
Artikel 6 Wonen - Stedelijk	18
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5.....	23
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie.....	26
3 Algemene regels	28
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 10 Algemene bouwregels.....	28
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	29
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 14 Overige regels.....	32
Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten	33
Bijlage 2 Lijst van aan huis verbonden bedrijven.....	34
Bijlage 3 Cultuurhistorische waardenkaart.....	35
Bijlage 4 Lijst van beeldbepalende panden en schoorsteen.....	36



1 Inleidende regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van woningbouwontwikkeling op de locatie Raadhuisplein te Susteren en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22e) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren. Dit hoofdstuk is bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22e' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22e' gelezen worden.



Artikel 1 Begripsbepalingen

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

1.1 plan

het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Raadhuisplein Susteren' met identificatienummer NL.IMRO.1711.TAMRaadhuisplein-VG01 van de gemeente Echt-Susteren.

1.2 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren, zoals dat geldt ten tijde van de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

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 verbonden bedrijf

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen bij de regels van dit TAM-omgevingsplan, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), met uitzondering van een seksinrichting.

1.6 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris, adviseur, therapeut, accountant of advocaat, evenwel met uitzondering van prostitutie.

1.7 achtererfgebied

gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.

1.8 achtergevelrooilijn

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, dan wel indien er geen sprake is van een bouwvlak, de denkbeeldige lijn die wordt



getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw, zonder bijbehorende bouwwerken.

1.9 afhankelijke woonruimte

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.10 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.12 archeologische waarden

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, dat als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans (hoog, middelhoog of laag) op het aantreffen van archeologische waarden (vondsten en/of informatie) in een gebied gebaseerd op onder andere bodemtypen, relatieve hoogtes en bekende archeologische vindplaatsen.

1.14 bebouwing

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

1.15 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid van kortdurend toeristisch verblijf inclusief het serveren van een ontbijt, niet zijnde een hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot overnachtingsmogelijkheid voor maximaal vier personen. Een bed & breakfast-voorziening is ondergeschikt aan de woonfunctie (binnen een woonfunctie of een agrarische bedrijfsfunctie), is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaar(s) en tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan het overnachten noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.16 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 verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.17 bedrijfsvloeroppervlak

het totale vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.18 beeldbepalend pand of beeldbepalende schoorsteen

gebouw of schoorsteen die gezien het karakter, de cultuurhistorische waarde en/of betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van belang is. Bij dit gebouw horen eventueel ook bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.



1.19 bestaand

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het plan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen, met dien verstande dat als bestaand bouwwerk ook worden aangemerkt bouwwerken die na dat tijdstip zijn of mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het plan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen.

1.20 bevoegd gezag

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

1.21 bijbehorend bouwwerk

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

1.22 bouwactiviteit

een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwhistorisch onderzoek

in schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouwgeschiedenis en de bouwhistorische kwaliteit van een monument of beeldbepalend pand, overeenkomstig de door het college te stellen eisen.

1.26 bouwlaag

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

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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



1.31 cultuurhistorisch basisonderzoek

het rapport waarin is opgenomen met welke cultuurhistorische en aardkundige waarden in de gemeente rekening gehouden moet worden. Het betreft het rapport 'Fraaie landstreken, belangrijke wandelingen en indrukwekkende gedenktekens.

1.32 cultuurhistorisch onderzoek

in schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van een monument of beeldbepalend pand, een complex van monumenten en/of beeldbepalende panden en/of een gebied, overeenkomstig de door het college te stellen eisen.

1.33 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van gronden en gebouwen, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het slotenpatroon of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan:

- a. de stedenbouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
- b. de historische landschapswaarden, aardkundige waarden of historisch-geografische waarden.

1.34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.35 dienstverlening

het verlenen van economische, (para-)medische en maatschappelijke diensten aan derden, 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.

1.36 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.37 escortbedrijf

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.38 evenement

periodieke en/of incidentele manifestaties, zoals concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen en shows, waarbij sprake is van onversterkte muziek dan wel van mechanisch versterkte muziek met een versterkt geluidniveau van maximaal 70 dB(A) op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden of van een ander geluidgevoelig gebouw.

1.39 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.40 garage

een gebouw ten behoeve van het overdekt stallen van (motor)voertuigen.



1.41 gebouw

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

1.42 gebouwerf

bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.43 gestapelde woningen

boven dan wel beneden (en eventueel ook naast) elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegang, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.44 hoofdgebouw

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

1.45 huishouden

een persoon of een groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten worden daaronder niet begrepen.

1.46 internetwinkel

Een internetwinkel is een specifieke vorm van detailhandel, waarbij verkoop van goederen plaatsvindt na bestelling op internet. Er zijn vier verschillende categorieën internetwinkels (webwinkels) te onderscheiden, waarvan twee zonder fysieke bezoekmogelijkheid en twee met fysieke bezoekmogelijkheid:

Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid

- categorie A: Een internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en waar alle klantcontacten en transacties digitaal verlopen en er geen fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt;
- categorie B: Een internetwinkel met opslag- en verzendfunctie; een internetwinkel als bedoeld onder A, waar tevens fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt. Deze verzending geschiedt uitsluitend per post.

Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid:

- categorie C: een afhaalpunt: een locatie waar een klant uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van uitsluitend bestelde goederen plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
- categorie D: een internetwinkel met afhaalmogelijkheid en de mogelijkheid om goederen uit te stallen, te passen en/of te bekijken met de daarbij behorende opslag en logistiek. Functioneel is deze internetwinkel vergelijkbaar met reguliere detailhandel.

1.47 inwoning

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken.



1.48 kamerbewoning

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan twee onzelfstandige huishoudens.

1.49 kamerverhuur

het verhuren van (een) kamer(s) in een woning, waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de kamerverhuur plaatsvindt. Kenmerkend voor kamerverhuur is dat de bewoner/huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar/hoofdgebruiker van de woning.

1.50 karakteristiek

alle beeldbepalende panden, welke zijn opgenomen in bijlage 4 (Lijst van beeldbepalende panden en schoorsteen) bij de regels.

1.51 maatschappelijke en culturele voorzieningen

educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs-, kinderopvang, religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.52 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.

Huisvesting ten behoeve van mantelzorg vindt in of bij een woning plaats en is toegestaan voor één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.53 maaiveld

het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht.

1.54 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet.

1.55 ondergeschikte functie

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie en daarvan ten dienste staat c.q. daar functioneel mee verbonden is.

1.56 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.57 overkapping

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

1.58 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.



1.59 parkeervoorzieningen

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.60 perceelgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.61 primaire woonruimte

woonruimte die nodig is voor de huisvesting van één huishouden, zoals woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en bijkeuken.

1.62 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.63 seksinrichting

de 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 worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.64 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.65 shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

het huisvesten van legale werknemers van bedrijven, die tijdelijk in Nederland verblijven.

1.66 stedenbouwkundige waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied (tot uitdrukking komend in de bouwmassa, hoogtematen, dakvorm en gevelopbouw).

1.67 verwantschap in de eerste graad

verwantschap in de eerste graad, zijnde ouders en kinderen, waaronder tevens adoptie- of pleegouders en/of -kinderen worden verstaan.

1.68 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.69 voorgevellijn

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

1.70 voorgevelrooilijn

de bouwgrens/lijn die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

1.71 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.



1.72 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.

1.73 wonen

de permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning of bijzondere woonvorm, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk een huishouden te voeren.

1.74 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.75 zolder

ruimte(n) 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 Toepassingsbereik

- a. de besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder c.
- b. de regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van dit omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. de regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Raadhuisplein Susteren, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1711.TAMRaadhuisplein-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.



Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

3.1 Algemeen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 3.2 tot en met 3.13.

3.2 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

3.3 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

3.4 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 functie, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die functie.

3.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.6 de breedte, diepte c.q. lengte van bouwwerken

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

3.7 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.8 de goothoogte van een bouwwerk

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

3.9 de inhoud van een bouwwerk

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

3.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

3.11 de oppervlakte van een bouwwerk

- a. voor bouwwerken met wanden: 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;
- b. voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).



3.12 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;
- d. voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf.

3.13 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt. Tevens worden hieronder gevelisolerende of andere duurzaamheidsmaatregelen verstaan, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt.



Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

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



Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het 'Omgevingsplan Echt-Susteren', zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.



2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 6 Wonen - Stedelijk

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen - Stedelijk'.

6.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de plankaart is aangewezen als 'Wonen - Stedelijk' heeft de volgende functies:

- a. wonen;
- b. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. alsmede de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. bijbehorende voorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

6.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. ten aanzien van nieuw te bouwen woningen mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)'.

6.3.2 Bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op / in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van de bruidsschat gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij woningen en andere panden die geheel in gebruik zijn als woning:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;
- b. deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten;
- c. deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de functie 'Verkeer' c.q. openbaar gebied minimaal 5,00 meter bedraagt;



- d. de gezamenlijk oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
 - 2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt;
 - 4. de uiterste afstand van de gevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt.

6.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van de bruidsschat gelden de volgende regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdfunctie bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 1 vlaggenmast mag worden geplaatst;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,30 meter;
- f. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze functie.

6.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen een maatwerkvoorschrift verbinden aan de plaats 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 voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.



6.5 Vergunningplicht voor afwijken

6.5.1 Situering bouwvlak

6.5.1.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning hoofdgebouwen buiten het bouwvlak op te richten.

6.5.1.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het oprichten van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving worden gewaarborgd.
- c. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast.
- d. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- e. de totale diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter.
- f. er vindt geen onevenredige aantasting van beeldbepalende panden plaats ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

6.5.2 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

6.5.2.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een overkapping voor de voorgevelrooilijn op te richten.

6.5.2.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het oprichten van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van meer dan 1,00 meter hoogte wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale hoogte bedraagt 1,80 meter;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
- c. geen hinder plaatsvindt ten aanzien van de aangrenzende voor 'Verkeer' aangewezen locaties.

6.6 Specifieke functieregels gebruik

6.6.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met dit TAM-omgevingsplan als bedoeld in artikel 4 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken als/voor:

- a. shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting;
- b. seksuele dienstverlening;
- c. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
- d. kamerbewoning;
- e. kamerverhuur;
- f. inwoning;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d is mantelzorg in bestaande bebouwing binnen de woonfunctie wel toegestaan;
- h. een internetwinkel van categorie B, C of D.



6.6.2 Internetwinkels

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de voor 'Wonen - Stedelijk' aangewezen locaties, met dien verstande dat:

- a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50% mag bedragen;
- c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
- d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
- e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
- g. reclame-uitingen zijn niet toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

6.6.3 Voorwaardelijke verplichting - ecologisch onderzoek

De voor 'Wonen - Stedelijk' aangewezen locaties mogen pas als zodanig worden gebruikt en bebouwd, wanneer uit ecologisch onderzoek in voldoende mate vast is gesteld dat het gebruiken en het bebouwen van deze gronden al dan niet leidt tot overtredingen van de wetgeving omtrent soortenbescherming en zo nodig hiervoor een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit is verleend.

6.6.4 Voorwaardelijke verplichting - parkeren

De wooneenheden binnen de voor 'Wonen - Stedelijk' aangewezen locaties mogen pas als zodanig worden gebruikt na realisering van 14 parkeerplekken ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

6.7 Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels

6.7.1 Aan huis verbonden beroep

6.7.1.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een aan huis verbonden beroep uit te oefenen.

6.7.1.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken.
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep.
- c. er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden.
- d. er vindt geen detailhandel plaats, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

6.7.2 Aan huis verbonden bedrijf

6.7.2.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een aan huis verbonden bedrijf uit te oefenen.

6.7.2.2 Beoordelingsregels

- a. het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf voor zover als zodanig opgenomen in de 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
 2. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
 3. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
 4. er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
 5. er vindt geen detailhandel plaats, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.
- b. het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf voor zover niet als zodanig opgenomen in de 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
 2. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
 3. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
 4. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
 5. er vindt geen detailhandel plaats, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.



Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 5'.

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de plankaart is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 5' heeft behalve voor de andere daar voorkomende functies, primair een functie voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen rond een ARCHIS-waarneming of vondstmelding.

7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.3.1 Binnen de functie Waarde - Archeologie 5

Binnen deze functie mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

7.3.2 Binnen de overige functies

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende functies zijn de desbetreffende regels behorende bij die functies van toepassing, met dien verstande, dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 30 m² de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

7.3.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge subsubparagraaf 7.3.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

7.3.4 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in subsubparagraaf 7.3.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.



7.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een maatwerkvoorschrift te verbinden aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in subsubparagraaf 7.3.2 of subsubparagraaf 7.5.3 gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 7 lid 1 bedoelde locaties de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het slopen van funderingen;
- c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in subsubparagraaf 7.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

7.5.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 30 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

7.5.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge subsubparagraaf 7.5.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in



andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

7.5.5 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in subsubparagraaf 7.5.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.



Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorie'.

8.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de plankaart is aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorie' heeft behalve voor de andere daar voorkomende functies, een primaire functie voor de:

- a. instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform bijlage 3 Cultuurhistorische waardenkaart;
- b. de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen, zoals opgenomen in bijlage 4 (Lijst van beeldbepalende panden en beeldbepalende schoorsteen), ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.3.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen locaties mag worden gebouwd overeenkomstig de onderliggende functies en rekening houdend met de waarden zoals genoemd in artikel 8 lid 2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bestaande bebouwing niet mag worden gewijzigd.

8.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in subsubparagraaf 8.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de waarden zoals genoemd in artikel 8 lid 2 ;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

8.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een maatwerkvoorschrift te verbinden aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van cultuurhistorische landschapswaarden;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.



8.5 Vergunningplicht voor afwijken

8.5.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te wijzigen.

8.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het wijzigen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 8 lid 2, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden (deels) worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

8.5.3 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in subsubparagraaf 8.5.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.



3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene regels

10.1.1 Algemeen

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

10.2 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

10.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b is, voor zover passend binnen de betreffende functieomschrijving, maximaal 1 niet-overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en een afstand van ten minste 3,00 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als opgenomen in de planregels behorende bij de desbetreffende functie in acht worden genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter onder peil;
 5. bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze planregels geldende bouwpercentages, of het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen.



10.2.3 Afwijken ten behoeve van ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in subsubparagraaf 10.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,00 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, die bruikbaar en niet aan hun functie onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden;
- c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

11.2 Uitzonderingen op gebruik in strijd met functie

Onder gebruik in strijd met de functie wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning of ontheffing is vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen;
 - 1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 - 2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
 - 3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend.



Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk

12.1.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk' de volgende activiteiten uit te voeren:

- a. een bodemenergiesysteem aan te leggen of te hebben als deze dieper ligt dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. aardwarmte op te sporen of aardwarmte te winnen;
- c. een boorput aan te leggen, te hebben of te gebruiken of de grond te roeren als dat dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei gedaan wordt;
- d. een activiteit te verrichten als daardoor de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kan worden aangetast.

12.1.2 Uitzonderingen

De in subsubparagraaf 12.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. werkzaamheden ten behoeve van waterwinning met het oog op drinkbare waterproductie;
- b. een boorput ten behoeve van grondwaterbeheer overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet;
- c. het saneren van de bodem overeenkomstig paragraaf 3.2.23 van het Besluit activiteiten leefomgeving en het saneren van de bodem of het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst overeenkomstig de Wet bodembescherming;
- d. bodemonderzoeken die in hoofdstukken 3 tot en met 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving, bij of krachtens de Wet bodembescherming of voor een bouwactiviteit bij of krachtens de Omgevingswet zijn voorgeschreven;
- e. werkzaamheden ten behoeve van andere onttrekkingen dan onttrekkingen met het oog op de drinkwaterproductie, als deze uitsluitend bestemd zijn voor menselijke consumptie.

12.2 milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk II

12.2.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone':

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, die dieper reikt dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0,00 meter tot 3,00 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

12.2.2 Uitzonderingen

De in subsubparagraaf 12.2.1 gestelde verboden gelden niet voor:



- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

12.2.3 Toelaatbaarheid

De activiteiten als bedoeld onder subsubparagraaf 12.2.1 kunnen worden toegestaan als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

12.3 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bedoeld voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

12.3.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bebouwing op te richten welke niet noodzakelijk is in verband met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

12.3.2 Beoordelingsregels

Het oprichten van bouwwerken welke niet noodzakelijk zijn in verband met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende functies worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water;
- b. ter zake is vooraf advies van de waterbeheerder ingewonnen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Verbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bebouwing op te richten in afwijking van het bepaalde in artikel 6 tot en met 8.

13.2 Beoordelingsregels

Het oprichten van bebouwing in afwijking van het bepaalde in artikel 6 tot en met 8 is toegestaan:

- a. voor het overschrijden van in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud, etc., dit met uitzondering van de bouwhoogte als bedoeld in 6.3.1 onder d) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken;
- b. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;



- c. voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- d. voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 - 1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 - 2. dat bestaat uit één bouwlaag;
 - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.
- e. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5,00 meter, mits;
 - 1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.
- f. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20,00 meter;
- g. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40,00 meter.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Verleende omgevingsvergunningen, vrijstellingen of ontheffingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan is verleend voor een activiteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning is vereist wordt gelijkgesteld met een zodanige omgevingsvergunning.

14.2 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen.

Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. in het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen dient te worden voldaan aan de CROW richtlijnen (publicatie nr. 744);
- d. de parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m. bij 5,00 m. en maximaal 3,25 m. bij 6,00 m. bedragen;
- e. de parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b dienen in stand te worden gehouden.



Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten



Bijlage 2 Lijst van aan huis verbonden bedrijven



Bijlage 3 Cultuurhistorische waardenkaart



Bijlage 4 Lijst van beeldbepalende panden en schoorsteen

