

# REGELS

Bestemmingsplan

'Laan van Schöndeln ong. Roermond'

Gemeente Roermond

# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Wonen
- Artikel 4 Waarde - Archeologie
- Artikel 5 Waterstaat – Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 7 Algemene bouwregels
- Artikel 8 Algemene gebruiksregels
- Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 10 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 11 Algemene procedureregels
- Artikel 12 Overige regels

## Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

- Artikel 13 Overgangsrecht
- Artikel 14 Slotregel

## Bijlagen

- Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleine economie

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### **1.1 plan**

het bestemmingsplan 'Laan van Schöndeln ong. Roermond' met identificatienummer NL.IMRO.0957.BP00000330-VG01 van de gemeente Roermond.

### **1.2 bestemmingsplan:**

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

### **1.3 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of een 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 beroep:**

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

### **1.6 archeologische waarde:**

Waarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

### **1.7 bebouwing:**

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

### **1.8 begane grond:**

bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain.

## **1.9 bestaande bebouwing**

Bouwwerk dat op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van ter inzage legging is ingediend.

## **1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

## **1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## **1.12 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

## **1.13 bijgebouw:**

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

## **1.14 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.

## **1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

## **1.16 bouwlaag**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw en de kap/dakopbouw.

## **1.17 bouwperceel:**

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

## **1.18 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

### **1.19 bouwvlak:**

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

### **1.20 bouwwerk:**

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

### **1.21 detailhandel:**

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

### **1.22 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons en wasserettes.

### **1.23 evenement:**

al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen.

### **1.24 gebouw:**

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

### **1.25 hoofdgebouw:**

een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of situering, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

### **1.26 kleine economie:**

bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

### **1.27 nutsvoorzieningen:**

op het openbare net aangesloten werken en/of bouwwerken ten behoeve van het openbaar nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

**1.28 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.29 prostitutie:**

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

**1.30 raamprostitutiebedrijf**

een prostitutiebedrijf, waarbij prostituees zich aanbieden door zich opvallend voor een raam aan de straat te vertonen.

**1.31 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of gelegenheid wordt geboden seksuele handelingen te verrichten dan wel vertoningen en/of voorstellingen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf;
- b. een raamprostitutiebedrijf;
- c. een erotische massagesalon;
- d. een seksbioscoop;
- e. een sekstheater;
- f. een parenclub;
- g. geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening;

al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.32 souterrain:**

een verdieping die gedeeltelijk onder het maaiveld ligt.

**1.33 voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is/zijn of word(t)(en) geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

**1.34 vrijstaand bijgebouw:**

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw.

**1.35 waterhuishouding:**

het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem.

### **1.36 weg**

een voor het openbaar rij- en ander verkeer bestemd weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

### **1.37 woning:**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk 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 horizontale diepte van een gebouw**

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

### **2.6 de inhoud van een bouwwerk**

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

## **2.7 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.

## **2.8 de oppervlakte van een overkapping**

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

## **2.9 aanvullende bepalingen**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken worden ongeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één vrijstaande woning met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen;

met daarbij behorende:

- b. verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. Groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op de als 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 3.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd.

#### 3.2.1 Gebouwen

- a. Hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.
- c. De maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.
- d. In aanvulling bij het bepaalde onder c geldt dat maximaal één bouwlaag op een eventueel souterrain is toegestaan.
- e. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3,00 meter.
- f. Het bouwperceel moet tenminste 60% onbebouwd blijven.

#### 3.2.2 Bijgebouwen

- a. Bijgebouwen worden tenminste 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingsruimte voor personenauto's betreft.
- b. Het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.
- c. De maximale goothoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 2,70 meter en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 5,00 meter;

- d. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen, welke plat afgedekt moeten worden, bedraagt 3,00 meter.
- e. De goothoogte van bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, waarbij een overschrijding van 30 cm is toegestaan.

### **3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2,00 m bedragen mits deze tenminste 1,00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.3 voor het plaatsen van erfafscheidingen op de perceelsgrens bij hoekpercelen, onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

- a. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren, en voor het wegverkeer ook niet op andere wijze hinder of gevaar mag opleveren, en/of;
- b. geen fundamentele inbreuk op de groene dan wel open structuur mag plegen.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.4.1 Kleine economie**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
- b. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat het karakter ervan geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
- c. de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, niet meer dan 50% van de begane grond en maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedraagt en de totale oppervlakte van de activiteit niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
- e. de uitvoerder van de activiteiten op hetzelfde perceel woont;
- f. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend;

- g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn of activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de als Bijlage 1 in deze regels opgenomen Bedrijvenlijst kleine economie of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

## Artikel 4 Waarde – Archeologie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
- b. Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn als dan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm reiken, of;
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of
- b. op basis van een archeologisch onderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek, of

- c. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup> en het terrein niet is gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument, of
- d. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden buiten de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> en het terrein niet is gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument.

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **4.4.1 Aanlegverbod**

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen in/onder de kleilaag, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

##### **4.4.2 Uitzondering**

Het onder 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, of;
- b. een oppervlak beslaan van minder dan 100 m<sup>2</sup>, of;
- c. plaatsvinden binnen de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup> en het terrein niet is gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument, of;
- d. plaatsvinden buiten de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> en het terrein niet is gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument.
- e. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

##### **4.4.3 Afwegingskader**

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

## Artikel 5 Waterstaat – Waterhuishoudkundige en/of Waterstaatkundige functie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor de bestemming 'Waterstaat - waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor inundatiegebied ten behoeve van water van de rivier de Roer en de aangeduide beschermingszone van de waterkering, welke gelegen is aan de voet van de waterkering en 10 m breed is, en voor primair water, inclusief bijbehorende beschermingszone, dat door natuurlijke verplaatsing zijn bedding kan verleggen (meandering).

### 5.2 Verhouding basis-/dubbelbestemming

Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

### 5.3 Bouwregels

Op of in de voor de waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie bestemde gronden mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie.

### 5.4 Omgevingsplanactiviteit: uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

#### 5.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en/of Waterstaatkundige functie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, afgraven, ontgronden, egaliseren, ophogen en verharderen van gronden;
- b. vellen, rooien of beschadigen van bomen, heggen en overige houtgewassen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van houtopstanden;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen;
- f. het verlagen of verhogen van het waterpeil.

#### 5.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werkzaamheden:

- a. welke betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

- b. welke vallen onder kapvergunningplicht en de in dat kader opgelegde herplantplicht, zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- c. welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering dan welk krachten een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

#### **5.4.3 Voorwaarden**

De in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktelichaam (de Roer) gewaarborgd blijft, en;
- b. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier (de Roer), en;
- c. de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is en deze verhoging of afname wordt gecompenseerd, en;
- d. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam (de Roer) niet verslechtert;
- e. voor het verlenen van de vergunning advies wordt ingewonnen bij de rivierbeheerder omtrent te toepassing van voorwaarde a t/m d.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 7 Algemene bouwregels

#### **7.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

##### **7.1.1 Overschrijding voorgeschreven maten**

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

##### **7.1.2 Minimaal toelaatbare maten**

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

##### **7.1.3 Heroprichting van gebouwen**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.1.1 en 7.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

#### **8.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik voor een seksinrichting;
- b. het permanent bewonen van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;

- d. het gebruik van niet-bebouwde staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik qua ruimtelijke uitstraling van zeer ondergeschikte betekenis is, of noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Algemene afwijking

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken – met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het afwijken van de maatvoering (inclusief percentages) met ten hoogste 15%;
- b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 m en geen grotere oppervlakte dan 20 m<sup>2</sup> hebben;
- c. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconsumpties, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 m en geen grotere oppervlakte dan 12 m<sup>2</sup> hebben;
- d. geringe afwijkingen, van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- e. het oprichten van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten voor zover deze van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte, gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, niet meer bedraagt dan 15,00 meter voor privégebruik en niet meer dan 40,00 meter voor gemeenschappelijk gebruik;

### 9.2 Nadere eisen

#### 9.2.1 Nadere eisen ten aanzien van de situering

Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in 9.1 bedoelde bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

#### 9.2.2 Geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden

De in artikel 9.1 genoemde vergunning mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 25%;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## Artikel 11 Algemene procedureregels

### 11.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende tenminste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## **12.2 Parkeren**

### **12.2.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein**

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota parkeernormen 2021, waarbij geldt dat ingeval de Nota parkeernormen 2021 binnen de planperiode wordt herzien, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria.

### **12.2.2 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 12.2.1 bepaalde indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

## **12.3 Boringsvrije zone Roerdalslenk**

De gehele Roerdalslenk is als boringsvrije zone aangegeven in de Provinciale Omgevingsverordening. Het plangebied valt geheel binnen de Roerdalslenk en derhalve binnen de boringsvrije zone. Voor boringen of het roeren van gronden dieper dan 80 m beneden maaiveld geldt een verbod in het kader van de Provinciale Omgevingsverordening. Boringen in de Roerdalslenk waarbij de in de ondergrond aanwezige afschermende kleilagen (Brunssumse Klei) worden aangeboord of doorboord, zijn niet toegestaan zonder een door Gedeputeerde Staten verleende omgevingsvergunning.

# Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 Overgangsrecht bouwen

#### 13.1.1 Algemeen overgangsrecht bouwwerken

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.

#### 13.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

#### 13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1.2 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 overgangsbepalingen van dat plan.

### 13.2 Overgangsrecht gebruik

#### 13.2.1 Algemeen overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 13.2.2 Wijzigen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

#### 13.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Laan van Schöndeln ong. Roermond'.

## Bedrijvenlijst kleine economie

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1				
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1				
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B			
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B			
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1				
23	-												
33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1				
34	-												
36	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1				
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B			
37	-												
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
52	-												
52	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN												
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1				
55	-												
61, 62	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT												
61, 62	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
63	-												
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
634	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1				
64	-												
70	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
71	-												
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
73	-												
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1				
75	-												
85	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG												
853	2 Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1				
90	-												
91	- DIVERSE ORGANISATIES												
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
92	-												
92	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
9251, 9252	Bibliotheek, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
93	-												
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING												
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
9305	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1				