

Kloosterkwartier

11 mei 2009
B01032/ZC9/OK2/700185
B01032.700185

Inhoudsopgave

Regels	3
HOOFDSTUK 1. Inleidende regels	4
Artikel 1. Begrippen	4
Artikel 2. Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels	10
Artikel 3. Centrum	10
Artikel 4. Groen	12
Artikel 5. Horeca	14
Artikel 6. Maatschappelijk	16
Artikel 7. Tuin	17
Artikel 8. Verkeer-Verblijfsgebied	18
Artikel 9. Wonen	20
Artikel 10. Waarde-Beschermd stadsgezicht	21
HOOFDSTUK 3. Algemene regels	22
Artikel 11. Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 12. Algemene gebruiksregels	22
Artikel 13. Algemene ontheffingsregels	22
Artikel 14. Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 15. Algemene procedureregels	23
Artikel 16. Overige regels	23
HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels	25
Artikel 17. Overgangsrecht	25
Artikel 18. Slotregel	26
Bijlagen	27
Bijlage 1 bij de regels: Staat van horeca-activiteiten	28
Bijlage 2 bij de regels: Parkeernormen 2005	29

Regels

Gemeente Sittard-Geleen

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het Kloosterkwartier van de gemeente Sittard-Geleen;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1883.0100-0001 met de bijbehorende regels en bijlage;

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;

4. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5. aan huis gebonden beroep:

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

6. bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, dan wel binnen een bestemmingsvlak of bouwvlak, zoals nader bepaald in deze regels, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel, bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak;

7. begane grond:

de grondvloer van een gebouw, welke zich bevindt op het niveau, of maximaal 30 cm. daarboven, van het laagst aansluitende afgewerkte terrein;

8. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

9. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

10. 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;

11. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

12. bouwlaag:

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

13. bouwperceel:

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

14. bouwvlak:

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

15. bouwwerk:

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

16. centrumvoorzieningen:

detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, kantoren met baliefunctie, bedrijven en horeca, mogelijk in combinatie met wonen;

17. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

18. gebouw:

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

19. geluidhinder veroorzakende inrichting:

inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en worden aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50);

20. hoofdgebouw:

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

21. huishouden:

de bewoning van een woning door:

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

22. horeca:

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

1.23. kantoor:

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

24. maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen, bestemd voor medische en verzorgende, sociaal-culturele, religieuze, militaire, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen;

25. nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

26. ondergeschikte bouwdelen/bouwdelen van ondergeschikt belang:

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

27. *ondergronds:*

beneden het peil;

28. *ontheffing:*

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

29. *peil:*

de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel;

30. *prostitutiebedrijf:*

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

31. *seks- en of pornobedrijf:*

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

32. *speelvoorzieningen:*

voorzieningen ten behoeve van spelende kinderen in de buitenlucht, zoals speelvelden en speeltoestellen (o.a. wip-wap, glijbaan, wipkip, klimrek), alsmede een skate-baan;

33. *staat van horeca-activiteiten:*

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven;

34. *welness:*

bedrijven en instellingen die zich richten op het aanbieden van diensten op het gebied van beauty, voeding en verzorging, massage, sauna en thermen;

35. *wijziging:*

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

36. *woning:*

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

37. woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

In deze regels wordt mede verstaan onder:

38. gebruiken:

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de goothoogte van een bouwwerk:

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

2. de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

3. de inhoud van een bouwwerk:

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

4. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

5. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2.

Bestemmingsregels

Artikel 3. Centrum

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. horeca in categorie II als vermeld in de staat van horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding "horeca";
2. horeca in categorie II als vermeld in de staat van horeca-activiteiten en uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-horeca begane grond";
3. detailhandel, uitsluitend op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-detailhandel verdieping 1";
4. kookstudio als vermeld in categorie II van de staat van horeca-activiteiten uitsluitend op de eerste verdieping;
5. wonen, uitsluitend op de overige verdiepingen (2 t/m 5) ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-wonen verdieping 2 t/m 5";
6. horeca in categorie II als vermeld in de staat van horeca-activiteiten en uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-horeca begane grond en verdieping 1" met dien verstande dat de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m²;
7. wonen, uitsluitend op de overige verdiepingen (2 en 3) ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-wonen verdieping 2 en 3";
8. detailhandel, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-detailhandel begane grond";
9. wonen, uitsluitend op de verdiepingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-wonen verdiepingen";
10. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
11. onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang";
12. Dominicanenwal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-Dominicanenwal";
13. terras, ter plaatse van de aanduiding "terras";

met bijbehorende:

14. gebouwen;
15. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

alsmede voor:

16. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:
 - a. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
 - b. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;

- c. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
- d. dit leidt tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

3.2. *Bouwregels*

Op de voor "Centrum" aangewezen gronden mag ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding bouwvlakken worden gebouwd;
- 2. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen bedragen maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- 3. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding "onderdoorgang" mag slechts bebouwing worden opgericht indien de begane grondlaag vrij blijft van bebouwing met een doorgangsruijnte van ten minste 4,2 m;
- 4. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-Dominicanenwal" is op de bestaande wal geen nieuwe bebouwing toegestaan.

3.3. *Ontheffing van de gebruiksregels*

- A. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.1, ten aanzien van de gronden binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone-ontheffingsbevoegdheid 3", voor:

- 1. kantoordoeleinden, uitsluitend voor wat betreft de begane grond en de eerste verdieping, met dien verstande dat een combinatie mogelijk is met maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een tandartsenpraktijk, huisartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk of daarmee naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare functies,

met dien verstande dat de nieuwe functie geen onevenredige afbreuk mag veroorzaken op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.

- B. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 ten aanzien van de gronden binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone-ontheffingsbevoegdheid 4", voor:

- 1. kantoordoeleinden, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat een combinatie mogelijk is met maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een tandartsenpraktijk, huisartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk of daarmee naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare functies;

met dien verstande dat de nieuwe functie geen onevenredige afbreuk mag veroorzaken op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.

Artikel 4. Groen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen;
2. water;
3. ondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
4. verhardingen;
5. additionele voorzieningen zoals liften en voetgangsuitgangen ten behoeve van de ondergrondse parkeervoorziening, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";

alsmede voor:

6. speelvoorzieningen;

met bijbehorende:

7. voetpaden, rijwielpaden en inritten.

4.2. Bouwen

Op de voor "Groen" aangewezen gronden mag ten dienste van de in lid 4.1 omschreven doeleinden, uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

1. bebouwing dient qua aard en afmeting bij deze bestemming te passen;
2. gebouwen zijn enkel toegestaan ten behoeve van ondergronds parkeren, uitsluitend in de gronden ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage"
3. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100, met dien verstande dat ten behoeve van additionele voorzieningen ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" maximaal 20 m² aan bebouwing mag worden opgericht;
4. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- van verlichting	6 m;
- van speelvoorzieningen	6 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 m.

4.3. Nadere eisen

A. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. de situering van groen- en speelvoorzieningen;
3. de situering van additionele voorzieningen.

B. De onder lid A. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke karakteristiek, het stedenbouwkundig beeld, de cultuurhistorische en/of archeologische waarde ter plaatse dan wel indien dit noodzakelijk voor een verantwoorde inpassing in de bestaande groenstructuur;
2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4. Ontheffing van de bouwregels

- A. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels van het plan voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, fietsenstallingen enabri's, een en ander met inachtneming van de navolgende eisen: de hoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m. en de oppervlakte niet meer dan 25 m².
- B. De in lid A. genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het stedenbouwkundig beeld;
 2. de ruimtelijke karakteristiek;
 3. de cultuurhistorische en/of archeologische waarde;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5. Horeca

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. hotel, als vermeld in categorie II in de staat van horeca-activiteiten, met uitzondering van zalenverhuur (conferentie- en vergaderzalen) inclusief regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen en uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-zalenverhuur";
2. kookstudio, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-kookstudio";

alsmede voor:

3. terras, ter plaatse van de aanduiding "terras";

met bijbehorende:

4. hoofdgebouwen;
5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

Op de voor "Horeca" aangewezen gronden mag ten dienste van de in lid 5.1 omschreven doeleinden uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
2. het maximale bebouwingspercentage van een bouwvlak is aangegeven op de verbeelding;
3. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen alsmede de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwvlak bedragen maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte, bouwhoogte respectievelijk bebouwingspercentage;
4. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-toren" een hoogteaccent is toegestaan met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 27 m.

5.3. Ontheffing van de gebruiksregels

- A. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.1, voor:

1. Horeca-activiteiten die niet zijn vermeld in de Staat van horeca-activiteiten, mits:
 1. de horeca-activiteiten voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken, gelijk gesteld kunnen worden aan horeca-activiteiten behorende tot categorie II als vermeld in de Staat van horeca-activiteiten, welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
 2. de horeca-activiteiten niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

- B. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.1 ten aanzien van de gronden binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone-ontheffingsbevoegdheid 1", voor:

1. kantoordoeleinden;
2. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
3. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;

met dien verstande dat:

1. de nieuwe functie(s) geen onevenredige afbreuk mag (mogen) veroorzaken op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 2. het toevoegen van woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- A. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.1 ten aanzien van de gronden binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone-ontheffingsbevoegdheid 2", voor:
1. kantoordoeleinden, met dien verstande dat:
 - a. uitsluitend op de begane grond een combinatie mogelijk is met maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een tandartsenpraktijk, huisartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk of daarmee naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare functies;
 - b. één kantoor zich binnen maximaal één bouwlaag mag vestigen;
 2. wonen, met dien verstande dat:
 - a. de nieuwe functie(s) geen onevenredige afbreuk mag (mogen) veroorzaken op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 - b. het toevoegen van woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 6. Maatschappelijk

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. instellingen en voorzieningen op religieus of sociaal-cultureel gebied;

met bijbehorende:

2. gebouwen;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels

Op de voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden mag ten dienste van de in lid 6.1 omschreven doeleinden uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
2. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, alsmede de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een op de verbeelding aangegeven bouwvlak bedragen maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage.

Artikel 7. Tuin

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. tuin;

alsmede voor:

2. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende:

3. bouwwerken, geen gebouw.

7.2. Bouwregels

Op de voor "Tuin" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd:

1. ten dienste van de in lid 7.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:
 - a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - van verlichting 6 m;
 - van erfafscheidingen 2 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m.
2. ten dienste van de in artikel 9.1 omschreven doeleinden ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, entreeportalen en balkons, mits:
 - a. de oppervlakte per voorziening maximaal 18 m² bedraagt;
 - b. de hoogte van entreeportalen en veranda's ten hoogste 10 m. bedraagt.

Artikel 8. Verkeer-Verblijfsgebied

8.1. Bestemmingsomschrijving

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

1. voet- en fietspaden;
2. pleinen;
3. openbare ruimten;

met een functie voor verblijf gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen;

alsmede voor:

4. ondergrondse kantoordoeleinden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-kantoor ondergronds";
5. ondergronds parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
6. additionele voorzieningen ten behoeve van de ondergrondse voorzieningen zoals voetgangersuitgangen, trappen, liften en ballustraden;
7. groenvoorzieningen;
8. nutsvoorziening;
9. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

10. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwen

Op de voor "Verkeer-Verblijfsgebied" aangewezen gronden mag ten dienste van de in lid 8.1 omschreven doeleinden uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

1. bebouwing dient qua aard en afmeting bij deze bestemming te passen;
2. bebouwing ten behoeve van ondergronds parkeren is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
3. bebouwing ten behoeve van ondergrondse kantoordoeleinden is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-kantoor ondergronds";
4. het maximale bebouwingspercentage voor de gronden als bedoeld onder sub b en c van dit lid bedraagt 100%;
5. nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - b. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
6. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - van verlichting 6 m;
 - van speelvoorzieningen 6 m;
 - van kunstuitingen 12 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m;
7. ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden ten behoeve van tot gebouwen behorende trappen, mits:
 - a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - b. de hoogte van de trappen niet meer bedraagt dan de hoogte waarop de onderkant van de toegangsdeuren is gelegen;
 - c. de breedte van de trappen niet meer bedraagt dan maximaal de breedte van de toegangsdeuren waartoe de trappen leiden.

8.3. *Ontheffing van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 8.1, ten aanzien van de gronden binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone-ontheffingsbevoegdheid 5", voor:

1. detailhandel ondergronds;
2. ondergrondse voorzieningen op het gebied van wellness;

met dien verstande dat:

- a. de nieuwe functie geen onevenredige afbreuk mag veroorzaken op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- b. het toevoegen van detailhandel past binnen de gemeentelijke retailstructuurvisie.

Artikel 9. Wonen

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. gestapelde woningen in een woongebouw, ter plaatse van de aanduiding "gestapeld";
alsmede voor:
2. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:
 - a. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt op de begane grondverdieping behorend tot één (boven)woning;
 - b. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
 - c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 - d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
 - e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

9.2. Bouwregels

Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen ten dienste van de in lid 9.1 omschreven doeleinden uitsluitend hoofdgebouwen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

1. het woongebouw mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. de goothoogte en bouwhoogte van het woongebouw, bedragen maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte en bouwhoogte;
3. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding een hoogteaccent toegestaan met een maximale oppervlakte van 17 m² en een maximale bouwhoogte van 26 m;
4. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - a. van erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-erfafscheiding" 8 m.

Artikel 10. Waarde-Beschermd stadsgezicht

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde-Beschermd stadsgezicht " aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, dat van algemeen belang is wegens de schoonheid of het karakter van het geheel. Voor zover de gronden tevens zijn aangeduid als "Wro-zone-ontheffingsbevoegdheid 5" zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van de archeologische waarde.

10.2. Aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, voorzover deze zijn gelegen binnen de begrenzing van het beschermde stadsgezicht, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de navolgende andere werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het verven, het verwijderen en wijzigen van verflagen, van gevels, ramen, deuren, luiken, en/of sieronderdelen;
 - b. het wijzigen van gevels, ramen, deuren, luiken, sieronderdelen en/of dakbedekking, voorzover daarvoor geen bouwvergunning is vereist;
 - c. het bepleisteren, het verwijderen en wijzigen van pleisterwerk van gevels;
 - d. het opslaan, deponeren, lozen en/of storten van al dan niet afgedankte en/ of aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en/of producten, alsmede het aanleggen en/of inrichten van opslag- en/of bergplaatsen;
 - e. het vellen of rooien van bomen en hagen anders dan voor de effectuering van een bouwvergunning;
 - f. het wijzigen of aanleggen van de bestrating van pleinen, straten, voetpaden en/of toegangspaden;
 - g. het bodemverlagen, het afgraven en/of ophogen van gronden;
 - h. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
 - i. het aanleggen van bovengrondse leidingen;
 - j. het slopen van gebouwen en andere bouwwerken.
2. De werken en/of werkzaamheden bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar indien de schoonheid en het karakter van het stadsgezicht daardoor niet worden of kunnen worden aangetast. Voor zover de gronden tevens zijn aangeduid als "Wro-zone-ontheffingsbevoegdheid 5" zijn de werken en/of werkzaamheden tevens slechts toelaatbaar indien de archeologische waarde niet worden of kunnen worden aangetast.
3. Alvorens een aanlegvergunning als bedoeld in lid 1 te verlenen horen Burgemeester en Wethouders de monumentencommissie.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Artikel 11. *Anti-dubbeltelregel*

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden, welke eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan, een bouwwerk of een complex van bouwwerken te bouwen, indien daardoor een ander bouwwerk of een complex van bouwwerken, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in een grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Artikel 12. *Algemene gebruiksregels*

12.1. *Verboden gebruik*

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval verstaan:

1. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
2. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
3. een gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidhinder veroorzakende inrichtingen;
4. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
5. een gebruik van gronden en bouwwerken voor straatprostitutie, een seks- of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels.

Artikel 13. *Algemene ontheffingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het plan voor:

1. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, breedte en diepte van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden;
2. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;

3. het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen door:
 - a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere daarmee gelijk te stellen ondergeschikte delen van gebouwen, mits:
 - a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - b. de hoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 m;
 - c. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
 - d. de afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 2,5 m bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan een bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied";
 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 14. Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voorzover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 15. Algemene procedureregels

15.1. Ontheffing

Een besluit tot het verlenen van ontheffing of het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

Artikel 16. Overige regels

16.1. Monumenten

- A. Het gehele plangebied bevat bestaande bebouwing die aangeduid is als rijksmonument. Tevens valt het gehele plangebied binnen een beschermd stadsgezicht. Ten aanzien van deze bebouwing geldt de Monumentenwet (Stb. 1988, 638).

- B. Op de gronden als bedoeld in lid 10.1 mag slechts worden gebouwd indien en voor zover noodzakelijk voor de inrichting ten behoeve van de in de betreffende artikelen omschreven doeleinden met inbegrip van het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:
1. geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan de karakteristieke bebouwing;
 2. de gevels van de gebouwen in de op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrenzen moeten worden gehandhaafd;
 3. de omgeving van de karakteristieke bebouwing zoveel mogelijk blijft gehandhaafd;
 4. geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit.

16.2. Verwijzing naar andere regelingen

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

16.3. Parkeernormen

De realisering van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen dient te geschieden met inachtneming van de in bijlage 2 bij deze regels opgenomen normen.

16.4. Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

16.4.1. Afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels zoals opgenomen in deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

16.4.2. Percentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in deze regels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 17. Overgangsrecht

17.1. Overgangsrecht bouwwerken

- A. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- B. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen als bedoeld in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- C. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2. Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 18. Slotregel

Het plan kan worden aangehaald als het "Bestemmingsplan Kloosterkwartier" van de gemeente Sittard-Geleen.

Bijlagen

Bijlage 1 bij de regels: Staat van horeca-activiteiten

categorie I: “aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca”

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

categorie II: “overige lichte horeca”

- bistro;
- restaurant;
- hotel/pension;
- zalenverhuur (met regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen);
- kookstudio.

categorie III: “middelzware horeca”

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- dansschool;

categorie IV: “zware horeca”

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (met regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 2 bij de regels: Parkeernormen 2005