

Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu

< Locatie zoeken

Oude Molenstraat 1, 6369XP
Simpelveld

>

> Toon documenten op gekozen locatie

Legenda

Kaartlagen

Document

Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

Oude Molenstraat 1, 6369XP Simpelveld

2901

2236

2752

2781

2780

2779

1975

3062

3059

2939

3061

St. Nicolaasstraat

+ -

Compass

Ruler

Pencil

Kernen gemeente Simpelveld

bestemmingsplan - Gemeente Simpelveld

meer documentkenmerken

vastgesteld 26-03-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (3)

Wonen >

Verkeer >

Waarde - Archeologie >

Bouwaanduidingen (1)

aaneengebouwd

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Maatvoeringen (2)

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- d. detailhandel op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verdieping';
- e. gemengde doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- f. centrum doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum';
- g. een bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
- h. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- i. dienstverlening op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - verdieping';
- j. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- k. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
- l. een kantoor op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- m. een boerderij-winkel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - boerderijwinkel';
- n. verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijfsrecreatie 1', 'specifieke vorm van wonen - verblijfsrecreatie 2';
- o. bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten ([Bijlage 1](#) bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en risicovolle inrichtingen;
- p. bedrijven van categorie 3.1, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten ([Bijlage 1](#) bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- q. bedrijven van categorie 3.2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten ([Bijlage 1](#) bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- r. voorzieningen voor verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met daarbij behorende:

- s. tuinen, erven en verhardingen;
- t. nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- u. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- v. de (overige) daarbij behorende voorzieningen.

21.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel [34.3](#).

21.2 Bouwregels

21.2.1 Toegestane bebouwing

Op de voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

21.2.2 Woning

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is vrijstaande bebouwing toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' is twee-aaneen gebouwde bebouwing toegestaan, met dien verstande dat incidenteel vrijstaande of drie aaneengebouwde woningen ook zijn toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' is aaneengebouwde bebouwing toegestaan;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is gestapelde bebouwing toegestaan;
 - 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' zijn patiowoningen toegestaan.
- c. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- d. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden toegestaan is;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijfsrecreatie 1' zijn 2 recreatiewoning toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijfsrecreatie 2' zijn maximaal 3 vakantieappartementen toegestaan;
- f. de voorgevel van de woning wordt geplaatst in of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn;
- g. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
 - 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,00 m;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat aanvullend daarop een borstwering van maximaal 1,20 m hoog is toegestaan;
 - 4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';
- j. nieuwbouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 1': maximaal 1 woning;
 - 2. 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 7': maximaal 7 woningen; in de vorm van aanvullende nieuwbouw ten opzichte van de bestaande situatie met dien verstande dat de afstand van het hoofdgebouw tot de rechter zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- k. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3,00 m;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3,00 m;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3,00 m.
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwbouw' zijn woningen danwel appartementen mogelijk met in achtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. appartementen zijn uitsluitend mogelijk binnen de contouren van het gebouw, met een maximum aantal van 25 appartementen;
 - 2. inpandig mag tevens een kantoor tot 500 m² worden gerealiseerd;
 - 3. er zijn maximaal 4 grondgebonden woningen mogelijk, gericht aan de Kloosterstraat;
 - 4. indien gebruik wordt gemaakt van sub 1 in combinatie met sub 2 mag geen gebruik meer worden gemaakt van sub 3 en omgekeerd;
 - 5. indien van sub 3 gebruik wordt gemaakt, mag geen gebruik meer worden gemaakt van sub 2
 - 6. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogt (m)' is aangegeven;

7. voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
8. voldaan wordt aan de milieuwetgeving.

21.2.3 Bijbehorend bouwwerk

- a. de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 60% worden bebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen en open overkappingen maximaal 150 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3,30 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen.

21.2.4 Setback

Voor het bouwen van een setback gelden de volgende regels:

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

21.2.5 Duiventil

Voor het bouwen van duiventillen gelden de volgende regels:

- a. duiventillen worden op een afstand van ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de oppervlakte van een duivenhok mag per bouwperceel maximaal 20 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,30 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen.

21.2.6 Garageboxen

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m.

21.2.7 Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonwagenstandplaatsen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bergingen en sanitaire voorzieningen mag maximaal 3,30 m bedragen;
- d. de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 60% worden bebouwd.

21.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [21.2.2](#) onder h om van de bovenste bouwlaag een volwaardige verdieping te kunnen maken met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de eisen van welstand;
- b. de bouw past binnen het straatbeeld;
- c. de afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor drive-in woningen.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Specifieke gebruiksregels

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

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

- d. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- e. in afwijking van het gestelde onder d mag een auto voor de voorgevel worden geparkeerd mits voorzien is in een bestaande oprit, de voortuin minimaal 6 meter bedraagt en de openbare ruimte niet wordt overschreden;
- f. postdistributie en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' is niet toegestaan.

21.4.2 Situering functies

- a. een dakterras is toegestaan binnen het bouwvlak, op de eerste verdieping.
- b. een setback mag slechts wordt gebruikt als dakterras indien wordt voldaan aan het bepaalde in [21.2.4](#) onder c.

21.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Het (doen/laten) gebruik(en) van de voor 'specifieke vorm van wonen-BAG-woning' aangeduide gronden als zodanig is uitsluitend toegestaan indien een omgevingsvergunning is aangevraagd door de eigenaar en verleend is door de gemeente en/of indien van toepassing aan wet- en regelgeving is voldaan.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

21.5.1 Woonwagen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van het aantal woonwagenstandplaatsen indien een woonwagenstandplaats niet meer wordt gebruikt.

Artikel 23 Waarde - Archeologie

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Bestemming

De voor '[Waarde - Archeologie](#)' aangewezen gronden zijn, bbhalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden conform de Archeologische verwachtingskaart die als Bijlage [Bijlage 2](#) bij de regels is gevoegd.

23.1.2 Bestemming en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel [23.1](#).

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwverbod

Op de voor '[Waarde - Archeologie](#)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

23.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel [23.2.1](#) is niet van toepassing indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- b. het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, waarvan in ieder geval sprake is als de verstoringsdiepte niet meer dan 0,40 m onder maaiveld bedraagt, mits geen sprake is van een beschermd monument waarvoor een vergunning krachtens de Monumentenwet is vereist;
- c. conform de Archeologische verwachtingskaart die als [Bijlage 2](#) bij de regels is gevoegd:
 1. geen sprake is van een archeologische verwachting;
 2. sprake is van een lage archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 10.000 m²;
 3. sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 2500 m²;
 4. sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 250 m²;
 5. sprake is van een zeer hoge archeologische waarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 100 m².

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [23.2](#) mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

23.3.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [23.3.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor vergunning is verleend door een archeologisch deskundige.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor '[Waarde - Archeologie](#)' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 m, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel [23.3](#);
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

23.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel [23.4.1](#) is niet vereist indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven / booronderzoek);
- b. de verstoringsdiepte niet meer dan 0,40 m onder maaiveld bedraagt, mits geen sprake is van een beschermd monument waarvoor een vergunning krachtens de Monumentenwet is vereist;
- c. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. conform de Archeologische verwachtingskaart die als Bijlage [2](#) bij de regels is gevoegd:
 - 1. geen sprake is van een archeologische verwachting;

2. sprake is van een lage archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 10.000 m²;
3. sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 2500 m²;
4. sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 250 m²;
5. sprake is van een zeer hoge archeologische waarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 100 m².

23.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel [23.4.1](#) wordt slechts verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

23.4.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [23.4.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor vergunning is verleend door een archeologisch deskundige.

23.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

23.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor '[Waarde - Archeologie](#)' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

23.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel [23.5.1](#) is niet vereist indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de verstoringsdiepte van de sloopwerkzaamheden niet meer dan 0,40 m onder maaiveld bedraagt, mits geen sprake is van een beschermd monument waarvoor een vergunning krachtens de Monumentenwet is vereist;
- c. conform de Verbroken kruisverwijzing naar 'Archeologische verwachtingskaart' die als Bijlage [2](#) bij de regels is gevoegd:
 - 1. geen sprake is van een archeologische verwachting;
 - 2. sprake is van een lage archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 10.000 m²;
 - 3. sprake is van een middelhoge archeologische verwachting en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 2500 m²;
 - 4. sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 250 m²;
 - 5. sprake is van een zeer hoge archeologische waarde en de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 100 m².

23.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [23.5.1](#) wordt slechts verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

23.5.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [23.5.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor vergunning is verleend door een archeologisch deskundige.