

TAM-omgevingsplan Muziekbuurt/Componistenwijk

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| Regels | | 3 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 4 |
| Artikel 1 | Toepassingsbereik | 4 |
| Artikel 2 | Begrippen: van toepassing verklaren begrippen | 5 |
| Artikel 3 | Wijze van meten | 14 |
| Artikel 4 | Normadressaat | 15 |
| Hoofdstuk 2 | Functies en regels voor activiteiten | 16 |
| Artikel 5 | Groen | 16 |
| Artikel 6 | Wonen | 18 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 23 |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 23 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 24 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 26 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 27 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 28 |
| Artikel 11 | Overgangsrecht | 28 |

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een ontwikkeling op de locatie Muziekbuilt / Componistenwijk (begrensd door de Koolhofstraat, Chopinstraat, Händelstraat en Joseph Haydnstraat) en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (Hoofdstuk 22b) van het Omgevingsplan gemeente Brunssum. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Voor dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) geldt:

- Hoofdstukken moeten worden gezien en gelezen als paragrafen van Hoofdstuk 22b van het Omgevingsplan gemeente Brunssum. Hoofdstuk 1 moet worden gezien en gelezen als paragraaf 22b.1, hoofdstuk 2 als paragraaf 22b.2, etc.
- Voor de in dit deel opgenomen artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct vóór het artikelnummer '22b' worden gelezen. Artikel 1 moet dus worden gezien en gelezen als artikel 22b.1, artikel 2 als artikel 22b.2, etc
- Voor de in dit deel opgenomen bijlage bij de regels moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct vóór het nummer 1 '22b' worden gelezen. Bijlage 1 bij de regels van het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet daarom worden gezien en gelezen als Bijlage 22b.1.

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Toepassingsbereik

- a. De regels in dit hoofdstuk 22b zijn van toepassing op de locatie Componistenbuurt/Muziekbuilt, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899.TAMMUZIEKBUILT-VA01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>
- b. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld onder a.
- c. De regels in afdeling 22.2 van het Omgevingsplan gemeente Brunssum, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 van dit omgevingsplan zijn niet van toepassing op de locatie bedoeld onder a, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk 22b.

Artikel 2 Begrippen: van toepassing verklaren begrippen

2.1 overeenkomstige toepassing

- a. Artikel 1.1 van het omgevingsplan gemeente Brunssum is van overeenkomstige toepassing voor dit hoofdstuk 22b.
- b. In aanvulling op artikel 2.1 onder a, dan wel in afwijking daarvan, gelden voor de toepassing van dit hoofdstuk 22b de begripsbepalingen zoals vermeld in artikelen 2.2 tot en met 2.82.

2.2 plan / TAM-omgevingsplan

De wijziging van het omgevingsplan gemeente Brunssum voor de locatie Muziekbuur/Componistenwijk waarmee de geometrische planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen met planidentificatienummer NL.IMRO.0899.TAMMUZIEKBUURT-VA01 worden ingevoegd in hoofdstuk 22b van het omgevingsplan gemeente Brunssum.

2.3 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Brunssum zoals dat geldt ten tijde van de inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan.

2.4 aanbouw;

Een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt. Een aanbouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

2.5 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.

2.6 aanduidingsgrens;

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.7 aan huis verbonden beroep;

Het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, therapeutisch, juridisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de daarbij behorende gebouwen kunnen worden uitgeoefend.

2.8 aan huis verbonden bedrijf;

Een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is. De omvang van de activiteit is zodanig dat, wanneer deze in een woning of daarbij behorende gebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie.

2.9 achtergevel

Gewel van een gebouw die evenwijdig is gelegen aan de voorgevel en die in ruimtelijk opzicht de achterkant van het gebouw vormt.

2.10 achtergevelrooilijn

Een denkbeeldige lijn ter plaatse van de achtergevel van een gebouw en het verlengde daarvan (tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen).

2.11 achterzijde

Het gedeelte van het perceel achter de achtergevelrooilijn.

2.12 ander bouwwerk;

Bouwwerk geen gebouw zijnde, zonder dak. Een bouwwerk geen gebouw zijnde met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

2.13 bebouwing;

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

2.14 bebouwingspercentage;

Het oppervlak dat maximaal met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden vlak.

2.15 bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend. Het verkopen en/of leveren van goederen, die rechtstreeks verband houden met het ambacht, mag alleen als ondergeschikte nevenactiviteit plaatsvinden.

2.16 begane grond;

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

2.17 bestaand;

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. Bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat, danwel nadien in gebruik kan worden genomen krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

2.18 bevoegd gezag;

Het bevoegd gezag in de zin van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Brunssum.

2.19 bijbehorend bouwwerk;

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

2.20 bijgebouw;

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

2.21 bouwen;

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

2.22 bouwrens;

De grens van een bouwvlak.

2.23 bouwlaag;

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

2.24 bouwvlak;

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

2.25 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.

2.26 carport;

Een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor motorvoertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de (bedrijfs)woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping. Een carport wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

2.27 coffeeshop;

Een bedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaats, dan wel van hulpmiddelen om deze stoffen zelf te produceren. Als nevenactiviteit is sprake van het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse.

2.28 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;

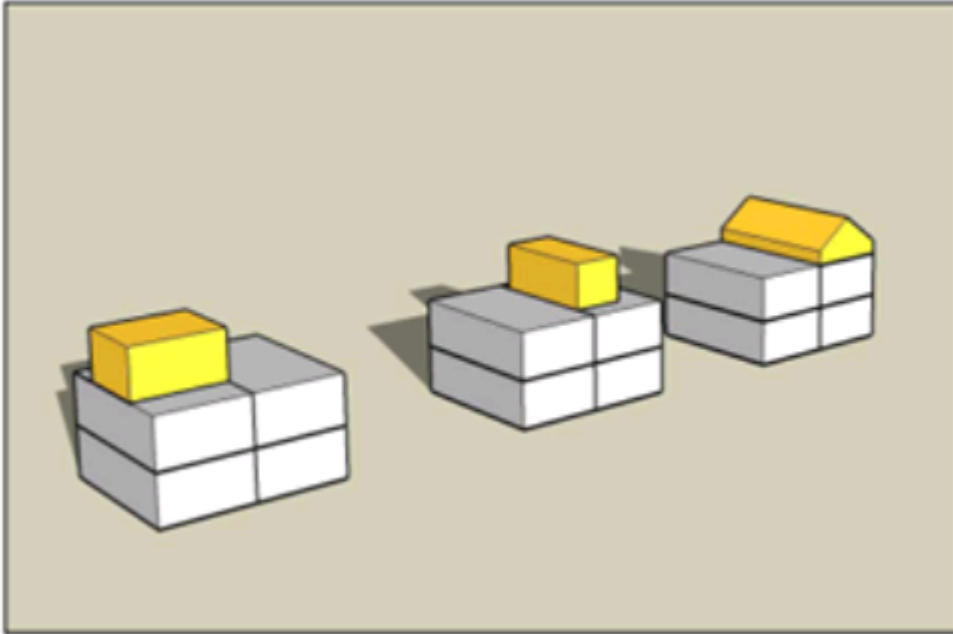
Het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in afwijking van het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in de bebouwing zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

2.29 dakkapel;

Een in het dakvlak uitspringend venster (uitbouw) dat het hellende dakvlak onderbreekt.

2.30 dakopbouw;

Uitbreiding van de woning waarbij een (gedeeltelijke) verdieping bovenop de woning wordt aangebracht, waarmee een nieuwe ruimte wordt gecreëerd of een bestaande ruimte wordt vergroot. Dit resulteert in een wijziging van de vorm en het profiel van het dak, waarbij de bestaande bouw- of gothoogte meestal wordt verhoogd.



Vershillende vormen van dakopbouw

2.31 detailhandel;

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder mede begrepen het uitstellen ter verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan degenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps of bedrijfsactiviteit.

2.32 dienstverlening;

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. De commerciële uitoefening van maatschappelijke functies wordt hieronder ook begrepen.

2.33 erf;

Al dan niet bebouwd perceel exclusief hoofdgebouw, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover de beheersverordening die inrichting niet verbiedt.

2.34 erfafscheiding;

Bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

2.35 erker;

Ondergeschikte toevoeging van maximaal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw. Een erker wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

2.36 escortbedrijf;

Een exploitant of beheerder die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die niet ter plekke wordt uitgevoerd (escortservices, bemiddelingsbureau's en dergelijke), waarbij uitgesloten het gebruik als vergaderruimte, verzamelplaats, kantine, wachtruimte, of iets van dien aard, voor en/of door prostituees of klanten;

2.37 garage(box);

Een stallingsruimte hoofdzakelijk bedoeld voor het stallen van een auto, motor of ander vervoermiddel op het maaiveld (niet onder de grond), alsmede een berg- en/of bewaarplaats voor niet bedrijfsmatige opslag van particuliere goederen.

2.38 gebouw;

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

2.39 gestapelde woning

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

2.40 grondgebonden woning

Een gebouw dat uitsluitend één woning omvat met bijbehorende gronden welke ruimtelijk als zodanig herkenbaar zijn en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

2.41 groothandel;

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfs- of beroepsactiviteit.

2.42 grow-producten;

Verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur.

2.43 growshop;

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van grow-producten.

2.44 head-producten;

Verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

2.45 headshop;

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van head-producten.

2.46 hoofdgebouw;

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

2.47 horeca(bedrijf);

Een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

2.48 hospita - verhuur

Hospita-verhuur; een situatie waarbij door de rechthebbende – die tevens zelf bewoner van de woning is - onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd voor be-woning tot een maximum van 2 personen naast het huishouden van de hoofdbewoner.

2.49 huishouden

De bewoning van een woning door:

- a. één persoon;
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samen-stelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

2.50 kamerbewoning

De bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van één of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een natte cel, toiletruimte en een opstelplaats voor een keuken en waarbij geen sprake is van hospita-verhuur.

2.51 kamerverhuur

Een deel van een woning in gebruik geven als onzelfstandige woonruimte.

2.52 kantoor

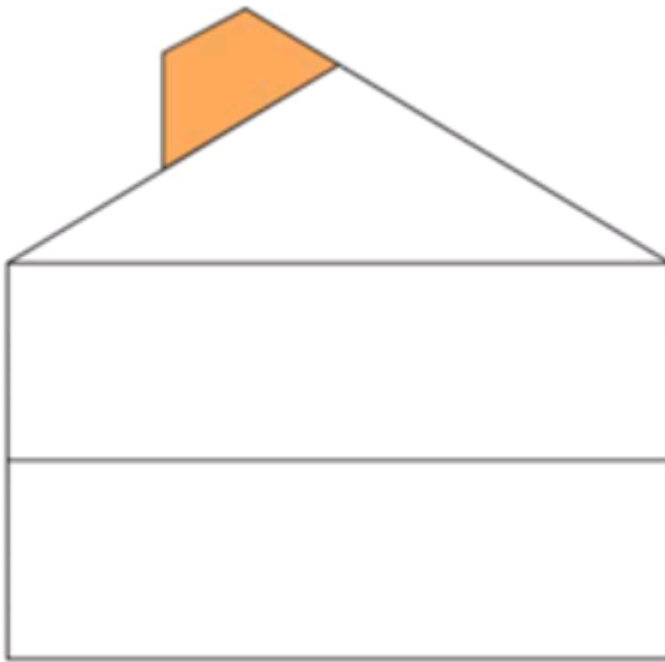
Een ruimte of gebouw dat door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden, zonder baliefunctie.

2.53 luifel;

Een niet zelfstandig dragende horizontale overbouw, welke slechts bestaat uit een constructie tegen weersinvloeden tegen de muur van een gebouw aangebracht meestal boven een deur, raampartij of gehele pui. Een luifel wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

2.54 nokverhoging;

Vergroting van de ruimte onder een zadeldak, waarbij het voordakvlak wordt verlengd en de nok hoger en verder naar achter komt te liggen. Aan de achterkant wordt een nieuwe goot gecreëerd, met tussen die goot en het dakvlak een kozijn.



Nokverhoging

2.55 nutsvoorzieningen;

Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, bemalingsinstallaties, gemalen, telefooncellen, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

2.56 onderbouw;

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

2.57 onzelfstandige woonruimte

Woonruimte in een woning die niet zelfstandig door een huishouden kan worden bewoond, omdat men afhankelijk is van een of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Tot de wezenlijke voorzieningen behoren de natte cel, toiletruimte en opstelplaats voor een keuken.

2.58 openbaar toegankelijk gebied;

Een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

2.59 overkapping;

Een op de grond staand bouwwerk geen gebouw zijnde van één bouwlaag, voorzien van een gesloten dak zonder wanden. Een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

2.60 peil;

1. Voor gebouwen waarvan de voorgevel direct grenst aan een weg: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg ter plaatse van de voorgevel;
2. Voor gebouwen waarvan de voorgevel niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel bij voltooiing van de bouw;
3. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

"TAM-omgevingsplan Muziekbuilt/Componistenwijk" (vastgesteld)

2.61 perceel;

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

2.62 perceelsgrens;

Een grens van een perceel.

2.63 prostitutie;

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Hieronder wordt ook verstaan thuisprostitutie.

2.64 raamprostitutie;

Een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué(e) tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

2.65 ruimtelijke kwaliteit;

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

2.66 seksinrichting;

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfsmatig handelingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden tevens begrepen:

- een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

2.67 serre;

Een grotendeels uit glas bestaande uitbouw op de begane grond aan de achterzijde van een huis.

2.68 setback;

Een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 2.00 meter achter de doorgetrokken voorgevel van een (bedrijfs-)pand met een hoogte van maximaal 3.00 meter. Bij een (bedrijfs)pand met meerdere voorgevels wordt in deze alleen de voorgevel waarin de hoofdtoegang is gelegen, als zodanig aangemerkt.

2.69 smart-producten;

Verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten met efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

2.70 smartshop;

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van smart-producten.

2.71 speeltuin;

Niet openbaar toegankelijke recreatieve voorziening waar al dan niet tegen betaling gebruik kan worden gemaakt van speeltoestellen en daarmee vergelijkbare voorzieningen.

2.72 speelvoorziening;

Openbaar toegankelijke voorziening bestaande uit een of meer speeltoestellen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, met de daarbij behorende voorzieningen.

2.73 stedenbouwkundig beeld;

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

2.74 straatprostitutie;

Het zich in openbaar gebied of in openbare ruimten dan wel in een zich in het openbaar gebied of in openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding.

2.75 voorgevel;

Gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

2.76 voorgevelrooilijn;

De op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn' of, bij het ontbreken van dat figuur op een bouwperceel, de denkbeeldige lijn die wordt gevormd door de naar de openbare weg gekeerde grenzen van de aanduiding 'bouwvlak', doorlopend tot de zijdelingse grenzen van het betreffende bouwperceel

2.77 voorkant;

Die zijde van een hoofdgebouw waar zich de voorgevel bevindt.

2.78 weg;

Alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

2.79 wonen;

Het gehuisvest zijn in een woning.

2.80 woning/wooneenheid;

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor en gelet op de aanwezigheid van alle wezenlijke voorzieningen geschikt is voor de huisvesting van één huishouden.

2.81 woningsplitsing

Het feitelijk opdelen van een bestaand bouwwerk in separate zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, waarbij het bestaande bouwwerk al dan niet wordt gesplitst in appartementsrechten en/ of een wijziging van de kadastrale registratie.

2.82 zolder:

Ruimte boven de bovenste bouwlaag, onder de kap van een woning, waarbij de kap bestaat uit minimaal twee schuine dakvlakken.

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 meet- en rekenbepalingen

- a. De meet- en rekenbepalingen als opgenomen in artikel 22.24 van dit omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing voor het meten van in dit hoofdstuk 22b opgenomen waarden die zijn uitgedrukt in m, m² of m³, voor zover daarvan niet wordt afgeweken van de in dit artikel opgenomen bepalingen.
- b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 onder a gelden voor dit hoofdstuk 22b de meet- en rekenbepalingen voor het meten van in deze regels opgenomen waarden die zijn uitgedrukt in m, m² of m³ de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 3.2 tot en met 3.10

3.2 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

Tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

3.3 het bebouwde oppervlak van een bouwperceel:

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige, vergunningplichtige bouwwerken tezamen.

3.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

3.5 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.6 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. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de breedte van de achtergevel of meer dan 50% van de breedte van de overige gevels, is de goot, de druiplijn of het boeiboord van die dakkapel of dakopbouw maatgevend voor het bepalen van de goothoogte.

3.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

3.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

De buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

3.9 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.

3.10 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.

Artikel 4 Normadressaat

Aan de regels in dit Hoofdstuk 22b wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Hoofdstuk 2 Functies en regels voor activiteiten

Artikel 5 Groen

5.1 Functieomschrijving

5.1.1 Doeleinden

Een locatie die is aangewezen als 'Groen' heeft de functie groen. Gronden en bouwwerken met de functie 'Groen' mogen worden gebruikt voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting, parken en plantsoenen, waterpartijen, speelvoorzieningen en trapvelden;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren': parkeervoorzieningen en de daarbij behorende ontsluiting

met daaraan ondergeschikt:

- c. de bijbehorende voet- en fietspaden (waaronder perceelontsluitingen);
- d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

5.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

Voor de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.29 van het omgevingsplan gemeente Brunssum gelden voor de locatie Groen de navolgende regels:

5.2.1 Toegelaten gebouwen

Op een voor de functie 'Groen' aangewezen locatie mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten dienste van het openbaar nut (nutsvoorzieningen). Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels

- a. de maximale oppervlakte bedraagt 10 m²;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,2 meter.

5.2.2 Toegelaten andere bouwwerken

a. Op de voor de functie 'Groen' aangewezen locatie mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van of in de vorm van:

1. de regeling van het verkeer;
2. de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
3. het openbaar nut;
4. recreatieve voorzieningen, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
5. straatmeubilair, speelvoorzieningen, culturele kunstwerken en daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

b. Voor de onder a. vermelde toegelaten andere bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels: de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van:

1. voorzieningen voor verlichting en het verkeer, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 meter mag bedragen;
2. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

5.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning uitvoeren van werken of werkzaamheden

5.3.1 Omgevingsvergunning verwijderen bomen of houtopstanden

Op een voor de functie 'Groen' aangewezen locatie mogen zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag geen bomen of houtopstanden worden verwijderd. Voor de beoordeling van de aanvraag van deze omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingsregel:

- a. uit een rapportage van een (vervolg-)onderzoek blijkt dat door de beoogde verwijdering van bomen of houtopstanden geen wettelijke beschermde soorten worden verstoord, dan wel hun voortplantingsrust of verblijfplaatsen niet worden beschadigd of vernield;

5.3.2 Verlening vergunning

De vergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wordt verleend als uit de rapportage als genoemd in artikel 5.3.1 onder a blijkt dat door de beoogde verwijdering van bomen of houtopstanden geen wettelijk beschermde soorten worden verstoord en hun eventuele voortplantings-, rust- of verblijfplaatsen niet worden beschadigd of vernield.

5.3.3 Uitzondering

De vergunningplicht als bedoeld in artikel 5.3.1 is niet van toepassing indien voor de betreffende werken of werkzaamheden door Gedeputeerde Staten een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is verleend.

5.4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten als opgenomen in artikel 22.35 van dit omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning op basis van dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 6 Wonen

6.1 Functieomschrijving

6.1.1 Doeleinden

Een locatie die is aangewezen als 'Wonen' heeft de functie wonen. Gronden en bouwwerken met de functie 'Wonen' mogen worden gebruikt voor:

- a. wonen;
 1. in grondgebonden woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden'
 2. in gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld'
- b. parkeervoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- c. aan huis verbonden beroepen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.4.1
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;

6.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

Voor de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.29 van het omgevingsplan gemeente Brunssum gelden voor de locatie Wonen de navolgende regels:

6.2.1 Toegelaten bouwactiviteiten

Op de locaties waarvoor de functie 'Wonen' geldt, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden' - aaneengebouwde woningen voor zover wordt voldaan aan artikel 6.2.3;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld' - gestapelde woningen voor zover wordt voldaan aan artikel 6.2.4;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. andere bouwwerken.

6.2.2 Ondergronds bouwen

Er mag ondergronds worden gebouwd tot een verticale bouwdiepte van maximaal 5 meter, uitsluitend binnen het bouwvlak .

6.2.3 Grondgebonden woningen

Voor het bouwen van grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

- a. de woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de voorgevel wordt gesitueerd ter plaatse van de figuur 'gevellijn';
- c. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal woningen';
- e. de woningen worden gebouwd als aaneengebouwde woningen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 meter;
- g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11.00 meter;
- h. de woningen worden voorzien van een kapconstructie met een dakhelling van maximaal 50 graden;
- i. de inhoud van een woning bedraagt minimaal 150 m³ en maximaal 600 m³.

6.2.4 *Gestapelde woningen*

Voor het bouwen van gestapelde woningen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100 % worden bebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal woningen';
- d. de voorgevel wordt gesitueerd ter plaatse van de figuur 'gevellijn';
- e. de maximale bouwhoogte is met een maatvoeringsaanduiding opgenomen op de verbeelding;
- f. de hoofdgebouwen zijn plat afgedekt;
- g. de inhoud van een woning bedraagt minimaal 150 m³ en maximaal 500 m³.

6.2.5 *Bijbehorende bouwwerken*

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn enkel toegestaan bij aaneengebouwde woningen en mogen binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied worden opgericht, met dien verstande dat de afstand van de bebouwing tot de aan de voorzijde van het hoofdgebouw gelegen voorgevelrooilijn minimaal 2,40 meter en tot het aan de voorzijde van het hoofdgebouw gelegen openbaar gebied minimaal 5 meter bedraagt
- b. het totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt 70m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,2 meter;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 6 meter;
- e. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal één, zowel binnen het bouwvlak als in het achtererfgebied
- f. het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 50 voor grondgebonden woningen;
- g. een bijbehorend bouwwerk dient in, of op een minimale afstand van 1 m, van de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst, met dien verstande dat maximaal 50% van de zijdelingse perceelsgrens bebouwd mag worden;
- h. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk opgericht tussen de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn bedraagt maximaal 45°

6.2.6 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen rondom de gestapelde woningen bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen rondom aaneengebouwde woningen bedraagt voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter, achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de bouwhoogte van antennemasten bedraagt maximaal 12 meter;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- f. het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel maximaal 50%.

6.3 **Beoordelingsregels omgevingsvergunning uitvoeren van werken of werkzaamheden**

6.3.1 *Omgevingsvergunning verwijderen bomen of houtopstanden*

Op een voor de functie 'Wonen' aangewezen locatie mogen zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag geen bomen of houtopstanden worden verwijderd. Voor de beoordeling van de aanvraag van deze omgevingsvergunning geldt de volgende beoordelingsregel:

- a. uit een rapportage van een (vervolg-)onderzoek blijkt dat door de beoogde verwijdering van bomen of houtopstanden geen wettelijke beschermde soorten worden verstoord, dan wel hun voortplantings-

rust of verblijfplaatsen niet worden beschadigd of vernield.

6.3.2 *Verlening vergunning*

De vergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 wordt verleend als uit de rapportage als genoemd in artikel 6.3.1 onder a blijkt dat door de beoogde verwijdering van bomen of houtopstanden geen wettelijk beschermde soorten worden verstoord en hun eventuele voortplantings-, rust- of verblijfplaatsen niet worden beschadigd of vernield.

6.3.3 *Uitzondering*

De vergunningplicht als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet van toepassing indien voor de betreffende werken of werkzaamheden door Gedeputeerde Staten een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is verleend.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Aan huis verbonden beroepen*

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
- b. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
- c. de woonuitstraling blijft behouden;
- d. het gebruik ten behoeve van beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 35% van het bebouwde vloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
- e. het aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van het pand;
- f. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- g. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft. Maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt, wordt voor uitstalling gebruikt;
- h. horeca is niet toegestaan;
- i. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw. Indien het aan huis gebonden beroep in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, oet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats vinden;
- j. de woning blijft aan het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoen;
- k. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen;
- l. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis zijn niet toegestaan.

6.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. aan huis verbonden bedrijf;
- b. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsdoeleinden;
- c. detailhandel;
- d. woningsplitsing;
- e. kamerbewoning;
- f. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.4.2 onder a en b ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf of consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsdoeleinden aan huis, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het betreft een eenmansbedrijf;
- b. degene die de activiteit verricht, is tevens bewoner van het pand;
- c. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
- d. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
- e. de woonuitstraling blijft behouden;
- f. de activiteiten worden uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw. Indien de bedrijfsmatige activiteit in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, moet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats vinden;
- g. het gebruik ten behoeve van beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 35% van het bebouwde vloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
- h. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft. Maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt, wordt voor uitstalling gebruikt;
- i. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- j. de woning blijft aan het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoen;
- k. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen;
- l. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis zijn niet toegestaan.

6.6 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.3, sub h voor het toestaan van een dakhelling bij hoofdgebouwen waarbij wordt afgeweken van het primair toegestane aantal graden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- b. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit het oogpunt van een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. de afwijkende dakhelling sluit qua verschijningsvorm aan bij de dakhelling van belendende percelen;
- e. de afwijking van de dakhelling bedraagt maximaal 10% ten opzichte van de primair toegestane helling van 50 graden.

6.7 Voorwaardelijke verplichting verbijzondering kopgevels

Ter plaatse van de voor de functie 'Wonen' aangewezen locaties mogen de gronden, voor zover aldaar krachtens de Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan licht bij deze regels sprake is van (een) prominente kopgevel(s) ('verbijzondering kopgevel(s)'), alleen worden bebouwd en gebruikt ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen' indien deze gevels worden voorzien van minimaal één gevelopening per (kop)gevel welke resulteert in (een) representatieve gevel(s) die recht doet/doen aan de prominente gevelpositie(s).

6.8 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten als opgenomen in artikel 22.35 van dit omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning op basis van dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of perceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of perceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De uit de regels in Hoofdstuk 2 voortvloeiende grenzen aan de situering van bebouwing mogen worden overschreden door:

- a. ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, mits:
 1. de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
 2. de afstand tussen een luifel of een balkon en de openbare weg minimaal 3,5 meter bedraagt;
 3. de breedte van de luifel of een balkon maximaal 1/3 deel bedraagt van de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
- b. erkers, mits:
 1. de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;
 2. de breedte van de erker maximaal 1/2 deel bedraagt van de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

8.3 Parkeren

- a. De noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van bouwactiviteiten alsmede uitbreiding en wijziging van (gebruiks)functies zoals genoemd in de afzonderlijke artikelen maar welke niet rechtstreeks zijn toegestaan, worden op eigen terrein gesitueerd en in stand gehouden.
- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Beleidsregel parkeren 2022, als vastgesteld op 20 december 2022, met dien verstande dat wanneer voornoemde beleidsregel wordt gewijzigd of vervangen, er wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende beleidsregel.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning maximaal 25% afwijken van het bepaalde onder a en b, mits:
 1. wordt aangetoond wordt dat de van toepassing zijnde norm niet haalbaar is;
 2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.

8.4 Berging en infiltratie van hemelwater

8.4.1 Waterbergingseis Waterschap Limburg en Gemeente Brunssum

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient (op eigen terrein) te worden voorzien in een voorziening van voldoende omvang, bij (directe) lozing op oppervlakte water (eis Waterschap Limburg): Berging / infiltratie eis T=100 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 80 mm in 2 uur.
- b. Bij overige ontwikkelingen (eis gemeente Brunssum): Berging / infiltratie eis T=25 (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 50 mm in 2 uur.

8.4.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die in voldoende mate bijdragen aan de klimaatbestendigheid, waarbij minimaal 50 mm/m² waterberging moet worden aangelegd ten opzichte van het oppervlak

TAM-omgevingsplan Muziekbuurt/Componistenwijk

van het nieuw aan te brengen bouwwerk en terreinverharding, over het totale oppervlak van het bouwperceel.

- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, mits in dat geval geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, alsmede de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

- a. 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;
- b. uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en/of verblijfmiddelen;
- c. permanente bewoning van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten;
- d. het uitoefenen van detailhandel, behoudens voor zover detailhandel binnen de bestemming is toegestaan;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken, behoudens voor zover dit binnen de bestemming is toegestaan, voor raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop,
- f. een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head-, en/of growshopproducten en een belhuis, met dien verstande dat een ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande seksinrichting, escortbedrijf, coffeeshop, growshop, headshop, smartshop, groothandel in smart- head of growproducten of belhuis, uitsluitend op de begane grond, wordt toegestaan waarbij het gebruik niet mag worden vergroot en het gebruik na onderbreking niet mag worden hervat;
- g. een gebruik van gronden direct gelegen tussen de voorgevel van een woning en de weg als parkeerplaats, tenzij het betreft gronden gelegen tussen de ingang van een bij een woning behorende garage en de openbare weg.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwiltken van de in dit plan voorgeschreven maten (waaronder percentages) met maximaal 10%, met uitzondering van de dakhellingen in de zin van artikel 6.2.3 onder h, waarvoor het bepaalde in artikel 6.6 leidend is;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits deze overschrijdingen niet meer bedraagt dan 3 meter en het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
- c. het afwiltken van de regels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- d. de bouw van afscheidingen ten behoeve van een dakterras of een balkon tot een maximale hoogte van 1,2 meter, gemeten vanaf de betreffende verdiepingvloer.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlage regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan light

Onderwerp: Kwalitatieve invulling kopgevels grondgebonden woningen Componistenbuurt Brunssum
Datum: 11-02-2026
Versie: 2

Een aantal kopgevels van de geprojecteerde grondgebonden woningen liggen prominent zichtbaar in het plangebied. Vanuit het stedenbouwkundig concept van volumes in het groen is het niet wenselijk dat blinde gevels ontstaan op deze belangrijke plekken in het plangebied. De locaties van de betreffende kopgevels zijn weergegeven op de onderstaande verbeelding van de plankaat middels belijning en de aanduiding 'verbijzondering kopgevels'. Om de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen dienen deze kopgevels te worden voorzien van minimaal één gevelopening, welke dient te resulteren in een representatieve gevel die recht doet aan de prominente gevelpositie in het plangebied. De positie en afmetingen van de gevelopeningen wordt afgestemd met de mogelijkheden van de conceptwoning en de daarbij horende achterliggende plattegrond.

