



Bestemmingsplan

- Regels -

Elkenraderweg 8 - Parallelweg 20 / Stationsweg 7 te Wijlre

Gemeente Gulpen-Wittem



Bestemmingsplan

Elkenraderweg 8 - Parallelweg 20 / Stationsweg 7 te Wijlre

Gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel: Regels

IDN-nummer: NL.IMRO.1729.BPelkenraderweg8-VG01

Rapportnummer:

Opdrachtgever:

Opsteller:

Status: vastgesteld

Datum:

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Wonen - 1	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 4	Anti-dubbelregel	21
Artikel 5	Algemene bouwregels	22
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 10	Algemene procedureregels	28
Artikel 11	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 12	Overgangsrecht	31
Artikel 13	Slotregel	33

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Elkenraderweg 8 - Parallelweg 20 / Stationsweg 7 te Wijlre' van de gemeente Gulpen-Wittem;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPelkenraderweg8-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *aan-huis-gebonden beroep*

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied of daarmee gelijk te stellen gebieden, dat door zijn beperkte omvang in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie en met een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie (in Bijlage 1 is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen);

1.6 *ambacht(elijke)*

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt;

1.7 *archeologische waarde*

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.8 *bebouwing*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 *bed & breakfast*

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit aan maximaal 8 personen die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.10 *bedrijf*

een vorm van een organisatie van mensen en middelen met als doel het vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van producten of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren;

1.11 *bedrijfsdoeleinden*

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels: 'Toegesneden lijst van bedrijfstypen' en ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG;

1.12 *bestaand*

- bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de planregels anders bepaald;
- gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod c.q. op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.13 *bestemmingsgrens*

de grens van het bestemmingsvlak;

1.14 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 *bijbouwgrens*

de grens van de aanduiding 'bijgebouwen';

1.16 *bouwen*

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

1.17 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.18 *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;

1.19 *bouwperceel*

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

1.20 *bouwperceelgrens*

de grens van een bouwperceel;

1.21 *bouwvlak*

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

1.22 *bouwwerk*

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

1.23 *bouwwerken geen gebouwen zijnde*

een constructie die geen gebouw is;

1.24 *bijgebouw*

een aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat architectonisch en/of bouwkundig ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.25 *carport/overkapping*

een bouwwerk, geen gebouwen zijnde met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend;

1.26 *coffeeshop*

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, 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;

1.27 *consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke en/of dienstverlenend bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zondanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie (in Bijlage 1 is een overzicht van consumentverzorgende en/of ambachtelijke activiteiten opgenomen);

1.28 detailhandel

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

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig/beroepsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten, met uitzondering van een garagebedrijf en seksinrichting;

1.30 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.31 evenement

een tijdelijke activiteit in de openlucht aldan niet in tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, vermaak, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden;

1.32 evenemententerrein

een terrein bedoeld en geschikt voor het houden van regelmatig (bijvoorbeeld jaarlijks) terugkerende meerdaagse tijdelijke evenementen;

1.33 extensief recreatief medegebruik

vormen van recreatief medegebruik gericht op natuur- en landschapsbeleving;

1.34 gebouw

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

1.35 groepskamperen

een vorm van recreatief verblijven, waarbij overnacht wordt in gemeenschappelijke tentruimten of tentenkampen;

1.36 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.37 hoofdgebouw

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

1.38 huishouden

een verzameling van één of meer personen met een relationele binding die één woonruimte bewoont en een economisch-consumptieve eenheid vormt;

1.39 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.40 kantoor

een ruimte, of bij elkaar behorende ruimten, die bedoel zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;

1.41 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15°;

1.42 kleinschalig (agrarisch) gebruik

gebruik van agrarisch gebied door burgers als bijvoorbeeld schapen- en paardenwei, bestaande paardenbak, volkstuinen en spontane vergroting van het eigen perceel.

1.43 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.44 mantelzorg

het binnen de bestaande bebouwing bieden van zorg op vrijwillige en onbetaalde basis aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband;

1.45 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen;

1.46 ondergronds bouwen

het beneden de aardoppervlakte, onder peil, realiseren van een bouwwerk;

1.47 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf;

1.48 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: 0,20 meter boven de hoogte van de kruin van de woningontsluitingsweg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

1.49 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf waardoor de ruimte als reguliere woning wordt gebruikt;

1.50 prostitutie

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

1.51 ruimtelijke kwaliteit

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

1.52 seksinrichting

een gelegenheid waarin beroepsmatig, bedrijfsmatig of in clubverband voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van porno-erotische aard plaatsheeft, en/of seksuele diensten/handelingen (van welke aard dan ook) worden verricht;

1.53 smartshop/growshop

een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd;

1.54 stedenbouwkundig beeld

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen;

1.55 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;

1.56 voorgevel

de naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw;

1.57 *weg*

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

1.58 *woning*

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de permanente huisvesting van één huishouding;

1.59 *Wro*

Wet ruimtelijke ordening zoals van kracht 1 juli 2008.

1.60 *zijerf*

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

de buitenwerks (tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren) gemeten afstand.

2.2 de bouwhoogte/nokhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot 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.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.8 bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg, en de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot Wonen - 1 aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.
- met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in 3.2.2 tot en met 3.2.4.

3.2.2 Regeling bouwvlak

Ter plaatse van het 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
- e. er mag ten hoogste in 2 bouwlagen worden gebouwd uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' waar het afwijkende aantal aangeduide bouwlagen of gedeelte van bouwlagen is toegestaan;
- f. de hoogte van iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3.50 m bedragen;
- g. het gebouw zal met kap van ten hoogste 60° worden afgedekt.

3.2.3 Regeling bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen eveneens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. bij vrijstaande woningen dient één zijerf onbebouwd te blijven;
- c. bijgebouwen mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;

- e. het oppervlakte aan bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 70 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

3.2.4 Overige regels

- a. binnen het bestemmingsvlak mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2.60 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen;
 - 2. de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 8.00 m mag bedragen.
- b. Het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 - 1. de bouw van erkers, over een breedte van 70% van de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,50 m., de hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 m. bedraagt;
 - 2. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, mits deze vanuit het stedenbouwkundig beeld en afmetingen van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 m. bedraagt;
 - 3. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.

3.3 Nadere eisen

3.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van de hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

3.3.2

De onder 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter voorkoming van parkeerhinder indien op eigen terrein niet voldaan wordt aan de parkeernorm zoals bepaald in artikel 11.2;
- d. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijking plat afdekken gebouwen

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 3.2.2 ten aanzien van de wijze van afdekken van gebouwen, met dien verstande, dat het gebouw ook plat afgedekt mag worden mits dit voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3.4.2 Afwijking oppervlakte aan bijgebouwen

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 3.2.3 ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande, dat:

- a. het oppervlakte aan bijgebouwen 100 m² mag bedragen;
- b. de noodzaak daartoe is aangetoond;
- c. een goede stedenbouwkundige inpassing verzekerd is;
- d. het woonmilieu op de belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

3.4.3 Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de in artikel 10.1 gegeven procedure.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruik van de gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt tenminste verstaan gebruik van de grond anders dan voor en/of als:

- a. parkeren;
- b. groen en/of tuin;
- c. opslag, overeenkomstig het toegelaten gebruik.

3.5.2 Gebruik van de bebouwing

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt tenminste verstaan het gebruik van bebouwing voor en/of als:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning, behoudens bij mantelzorg;
- b. ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens voor aan-huis-gebonden beroepen, waarbij:
 - 1. maximaal 100 m² bebouwd oppervlak gebuikt wordt als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
 - 2. door dit gebruik de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 3. dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 4. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 5. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, ander dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik
- c. detail- en/of groothandel;

- d. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Toestaan consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 3.5.2, ten behoeve van de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. deze doeleinden geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. vaststaat dat de doeleinden een kleinschalig karakter hebben en die ter plaatse zullen behouden;
- d. de doeleinden naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreffen;
- e. de doeleinden de woonfunctie ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de doeleinden in de woning uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
- f. op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in artikel 11.2;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit in of bij de woning,

met dien verstande, dat:

- 1. ten hoogste 100 m² van de bebouwing voor consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden mag worden gebruikt.

3.6.2 Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de in artikel 10.1 gegeven procedure.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Bouwverbod

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

5.2 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

5.2.1

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.2.2

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.2.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 5.2.1 en 5.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

5.3 Ondergronds bouwen

5.3.1

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

5.3.2

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;

2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de blijkens geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

5.3.3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 5.3.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

5.3.4

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de in artikel 10.1 gegeven procedure.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruiksverbod

Als bedoeld in artikel 7.10 Wro is het verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

6.2 Gebruik van de gronden en bebouwing

Onder verboden gebruik, als bedoeld in 6.1, wordt naast het bepaalde in 6.3 tevens verstaan het gebruik van de gronden en bebouwing voor:

- a. een seksinrichting of soortgelijk bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie,

6.3 Afwijkinggebruiksverbod

Burgemeester en wethouders wijken, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 10.1, af van het bepaalde in artikel 6.1 als strikte toepassing van de regeling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 vrijwaringszone- straalpad

Binnen het straalpad mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte van meer dan 20 m. boven peil.

7.2 wetgevingszone - rode contour

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - rode contour' geldt de regeling, zoals opgenomen in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg d.d. 24 juni 2005.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. de bebouwing van niet voor bewoning bestemde gronden met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het openbare nut met dien verstande dat:
- b. de hoogte ten hoogste 3.50 m mag bedragen;
- c. de inhoud ten hoogste 50 m³ mag bedragen.

8.2 Afwijkingantenne-installaties

Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. het oprichten van antenne-installaties met dien verstande dat de deze voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnotitie Mobiele Telecommunicatie van de gemeente Gulpen-Wittem (d.d. 11-02-2007).

8.3 Afwijken met 10%

Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, afwijken van de regels van het plan mits:

- a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- b. de belangen van derden niet worden geschaad.

In die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een afwijking is verleend mag niet nogmaals op grond van onderhavige afwijkingsregel worden afgeweken. Tevens is de 10%-regeling reeds toegepast ter plaatse van de aanduiding '10%-regeling toegepast' en mag niet nogmaals worden verleend.

8.4 Procedure afwijking

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid de in artikel 10.1 gegeven procedure.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

9.2 Procedure wijziging

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de procedure zoals vervat in artikel 3.9a Wro.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure afwijking

Bij het afwijken ingevolge de in deze regels opgenomen afwijkingsmogelijkheden ex artikel 3.9a Wro, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp van het afwijkingsbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende ten minste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. Burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van de aanvraag of het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent verlening van de afwijking.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

11.2 Parkeren

Daar waar in de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid, moet de, op het tijdstip van aanvraag van de bouwvergunning parkeernormen worden gehanteerd zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (d.d. 16-12-2008), opgenomen als Bijlage 3 bij deze regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig 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:

- 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3

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 overgangsrecht van dat plan.

.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1

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

12.2.2

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.

12.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.

12.2.4

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

12.3.1

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen Burgemeester en Wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

12.3.2

Bij toepassing van de afwijking als bedoeld onder 12.3.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 10.1.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan

'Kern Wijlre'.

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voerendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com