

Gemeentebestuur van Gulpen-Witterm

Kenmerk: BP/183
Onderwerp Vaststelling BP Kern Mechelen

De Raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 maart 2011 inzake bovengenoemd onderwerp;

Gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

Met inachtnaam van de door de raad op 19 mei 2011 aangenomen amendementen (bijgevoegd)

Besluit:

Met overname van de motivering van het voorstel en de daarbij behorende Reactienota voornoemd van burgemeester en wethouders (met inachtneming van bijlage 1)

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen/reacties 1 en 2 voor kennisgeving aannemen;
3. de zienswijzen 3 en 4 gegrond te verklaren;
4. de zienswijze 5 ongegrond te verklaren;
5. met de ambtshalve wijzigingen in te stemmen;
6. het bestemmingsplan Kern Mechelen en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, planregels (met inachtneming van bijlage 4) en verbeelding (plankaart/inclusief bijlagen 2 en 3) alsmede bijlagen vast te stellen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 19 mei 2011.

De wnd. griffier,



drs. S.W.J. Amkreutz.

De plv. voorzitter,



mw. E.H.M. Vanderheijden-Knops.

Bijlage 1 : Reactie op zienswijze van Aelmans, namens de heer G. Lonussen

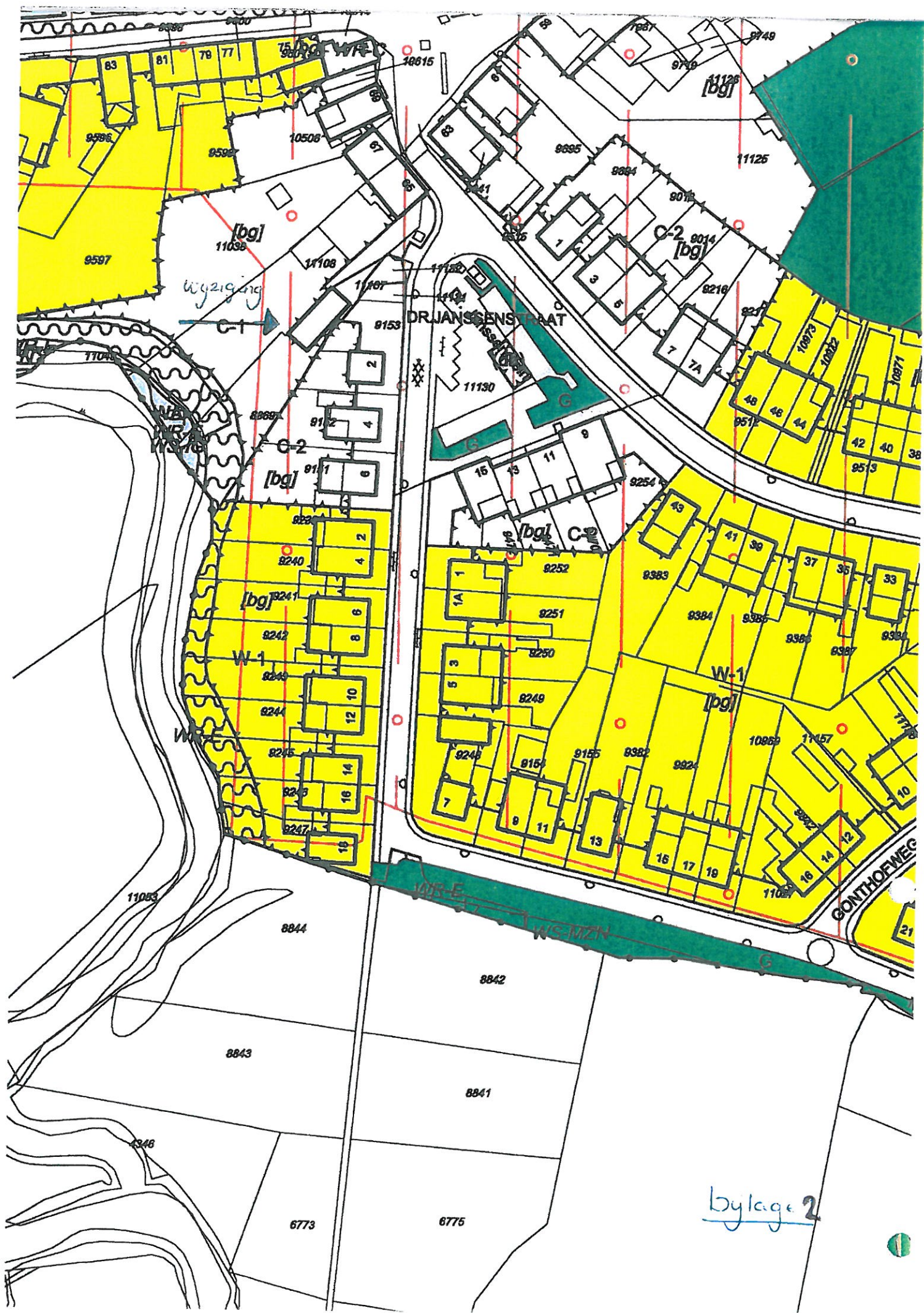
Samenvatting zienswijze

1. Indiener verzoekt de begrenzing van de bestemming “Bedrijf” af te stemmen op het feitelijke gebruik, de eigendomssituatie en de onlangs verleende vergunning voor het plaatsen van een hekwerk.
2. Indiener verzoekt om, nadat binnen de gemeente intern overeenstemming is bereikt tussen de planologische/stedenbouwkundige visie en de welstandtechnische visie, een zodanig bouwvlak op te nemen dat het bouwplan voor de uitbreiding van de woning daadwerkelijk rechtstreeks vergunbaar wordt.
3. Indiener verzoekt de beperkte uitbreiding die nodig is voor de realisatie van de bewegingsstudio positief te bestemmen evenals het gebruik binnen de bestemming “Bedrijf” toe te staan.
4. Indiener verzoekt kenbaar te maken of de beginselmedewerking (onder voorwaarden) voor de realisatie van het dierenverblijf (eventueel met afwijking) vergunbaar is.

Standpunt gemeente

1. De begrenzing van de bestemming “Bedrijf” wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik en verleende vergunningen voor het hekwerk, garage/duivenhok en zwembad. Een en ander overeenkomstig de aangegeven begrenzing in bijlage 6 van de zienswijze d.d. 7 februari 2011. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. De begrenzing van het bouwblok wordt niet zodanig aangepast dat de begrenzing is afgestemd op de gewenste uitbreidingsmogelijkheid zoals door indiener aangegeven op de bestektekening met nummer 416.07, d.d. 25 januari 2011. Deze uitbreiding wordt buitenproportioneel geacht, mede gelet op de ligging buiten de rode contour en de belangen van omwonenden.
3. Het bestemmingsplan wordt niet overeenkomstig het verzoek van indiener, zoals aangegeven in bijlage 3 van de aanvulling zienswijze d.d. 22 februari 2011, aangepast. Indiener kan op basis van de voorgestelde bestemmingsplanregeling de bewegingsstudio rechtstreeks realiseren mits aan de noodzakelijke parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldaan. Om extra te waarborgen dat ook in de toekomst slechts één bedrijfswoning op het perceel aanwezig is, wordt een daartoe strekkende aanduiding op de verbeelding opgenomen.
4. Met betrekking tot het dierenverblijf kan vermeld worden dat deze mogelijk vergunningsvrij is op te richten op het onbebouwde perceelsgedeelte aan de zuidkant van het perceel. Het betreft hierdoor een vergunningsvrij bouwwerk waarvoor in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen hoeft te worden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor wat betreft de punt 1 gegrond en op de punten 2 en 3 ongegrond te verklaren. Punt 4 betreft geen verzoek waarop het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast.



Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven of industriële, consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen'), alsmede bedrijven die daarmee gelijk te stellen zijn;
~~ter plaatse van de aanduiding 'sport': een bewegingsstudio;~~
- b. wonen in een bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. duurzaam, bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie; en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 30.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel uitgezonderd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' waar geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ~~ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' waar maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;~~
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen,

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5.2.2 en 5.2.3.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 7.00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 12.00 m bedragen;
- e. gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en bijgebouwen zullen plat of met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;

- f. een bedrijfswoning moet voldoen aan de regels in artikel 15.2.2;
- g. voor bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning geldt dat:
 - 1. de oppervlakte bedraagt maximaal 70 m²;
 - 2. bijgebouwen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1^e bouwlaag van de bedrijfswoning;
 - 3. bijgebouwen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt.

5.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen 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 1^e 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 bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

5.2.4 Overige regels

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 4.00 m bedragen, met uitzondering van:

- a. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel 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 en;
- b. de hoogte van palen, masten en beeldende kunstwerken welke ten hoogste 8.00 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1

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.

5.3.2

De onder artikel 5.3.1 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 parkeerbehoefte;
- d. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. bedrijfsdoeleinden anders dan toegestaan onder artikel 5.1;
- b. detailhandel, anders dan het verkopen of leveren van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt als ondergeschikte en niet zelfstandig onderdeel van het toegelaten gebruik;
- c. groothandel;
- d. verkooppunt van motorbrandstoffen met en zonder lpg;
- e. horeca;
- f. recreatie;
- g. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van categorie 3.1 bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4 ten behoeve van de uitoefening van bedrijven, opgenomen in categorie 3.1. van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen'), alsmede bedrijven die naar het oordeel van burgemeester en wethouders, qua aard en omvang daarmee gelijk te stellen zijn, zulks met uitzondering van geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, mits:

- a. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast;
- b. de effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu niet onevenredig zullen toenemen.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen - 1'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

- a. de toegestane activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen de uitgangspunten van het d.d. 12-11-2009 vastgestelde Woonplan 2010-2020 Gulpen-Wittem;

- c. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- d. de effecten op de omgeving, het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig zullen toenemen;
- e. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- f. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- g. bij wijziging buiten de 'wro-zone - rode contour' het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 van toepassing is;
- h. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 15, met dien verstande dat, het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', alsmede het aantal en de aard van de woningen.

5.6.2 Procedure wijziging

Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.



Raadsvoorstel/Raadsbesluit

Nummer: BP/183 **Datum:** 17 februari 2011

Afdeling: Beleid en Projecten

Portefeuillehouder: Jan Bormans **Bijlagen:** div.

Onderwerp BP Kern Mechelen

Voorstel Vaststelling BP Kern Mechelen

Behandeling in:

B&W van: 22 maart 2011

Ronde Tafel Gesprek van: 21 april 2011

Gemeenteraad van: 19 mei 2011

Nota

1. Inleiding

Op 24 november 2005 stelde uw raad het beleidsplan actualisering en digitalisering bestemmingsplannen 2006 e.v. vast. In navolging van de inmiddels vastgestelde BP Buitengebied, BP Kern Gulpen en BP Kern Wijlre is gestart met de opmaak voor de bestemmingsplannen voor de kernen Eys, Mechelen, Partij-Witterm en Wahlwiller.

Op 19 april 2010 stelde uw raad de beleidsnotitie bestemmingsplannen Eys, Mechelen, Partij-Witterm en Wahlwiller vast. Het daaruit opgestelde voorontwerp BP Kern Mechelen heeft van 1 juni t/m 12 juli 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Dit leverde 5 inspraakreacties op (inclusief de reacties van Rijks- en provinciale diensten). In de reactienota kunt u lezen hoe wij omgegaan zijn met deze inspraakreacties en/of een en ander vertaald is in het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 30 december 2010 t/m 9 februari 2011 ter inzage gelegen. Hierop zijn 5 zienswijzen ingediend.

Ingevolge de Wro dient uw raad binnen 12 weken (dan wel redelijk kort daarna) na de einddatum van ter inzage legging van het ontwerp een besluit omtrent vaststelling van het plan te nemen.

Voor het standpunt ter zake de ingediende zienswijzen alsmede ambtelijke aanpassingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde Reactienota (onderdelen 4 en 5).

2. Doelstelling/Beoogd effect

Vaststelling BP Kern Mechelen

3. Argumenten/Alternatieven/Toelichting

Zie onder 1.

4. Eerdere besluitvorming

Zie onder 1.

5. Past in strategische visie:

☒ Ja

☐ Nee

6. Financiële aspecten

N.v.t.

7. Beslispunten

Vaststelling BP Kern Mechelen

8. Risico's

n.v.t.

9. Planning

Vastgestelde BP Kern Mechelen volgt hierna de wettelijke Wro procedure en zal dus weer zes weken ter inzage worden gelegd.

10. Evaluatiemomenten/Rapportages

--

11. Communicatie

Vastgesteld plan wordt wederom 6 weken ter inzage gelegd.

12. Bijlagen (liggen ter inzage in de fractiekamer)

1 plankaart

Planregels

Plantoelichting

5 ingediende zienswijzen

Reactienota

In de reactienota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt weergegeven. Op verzoek kunt u voor nadere informatie terecht bij de heren Defaux, Janssen en Alberts en mevr. Mr. Pieters.

Aangenomen (Hoofdelijke
Stemming
Looze-ortmans, Nix, Ronken,
Dautzenberg, Lokeij, Heindriks, vande
Heijden, Jroek

Amendement CDA (art. 38 RvO) betreffende BP/183 BP Kern Mechelen (Kwestie Lenoir)

tegen: vd Kleij, van Houtte
Verhoeven, Leues, Ducken
Bricants, Coenen)

De raad van de gemeente Gulpen-Wittem in vergadering bijeen d.d. 19 mei 2011

Overwegende dat:

1. in de reactienota wordt aangegeven dat “abusievelijk” in het voorontwerp is opgenomen dat een woonbestemming mogelijk is.
Dhr. Lenoir heeft echter al enkele jaren geleden gevraagd voor een woonbestemming in dit gebouw. Toen is hem steeds voorgehouden dat dit zou worden bekeken bij de herziening van het BP. Daar was het dus in het voorontwerp z.i. dus ook goed opgenomen. De gemeente heeft hiermee duidelijk een verwachting gewekt bij Lenoir. Daarmee is er gehandeld in strijd met de ABBB (Algemene Beginselen Behoorlijk Bestuur). De overheid moet zich betrouwbaar tonen. Wanneer een bestuursorgaan de verwachting wekt dat het een bepaalde beslissing zal nemen, moet de burger daarop kunnen afgaan en mag hij het orgaan daaraan houden. Dit is globaal genomen de inhoud van het vertrouwensbeginsel. Dit beginsel is (nog) niet in de Awb of een andere wet opgenomen.
A) Degene die het vertrouwen heeft gewekt, moet daartoe bevoegd zijn.
B) Het feit waardoor de verwachting is gewekt, moet geschikt zijn om gerechtvaardigd vertrouwen te wekken.
C) Het lijden van schade (denk aan kosten die gemaakt zijn nadat het vertrouwen is gewekt).
D) Afwezigheid van factoren die zich tegen honorering van gewerkte verwachtingen verzetten. (denk aan kennis van de betrokkenen);
2. daarna de gemeente de bestemming er weer afgehaald heeft in het ontwerp dat nu voorligt;
3. de gemeente geeft toe fout te hebben gehandeld en dient hier ook de verantwoordelijk op zich te nemen. Maar niet met een negatief resultaat naar de burger toe.

Besluit

Inzake het bestemmingsplan Kern Mechelen:

- De zienswijze van ARAG, namens slagerij Lenoir V.O.F, nummer I1101000, gegrond te verklaren;
- De verbeelding voor het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Wittem sectie C nummer 8869, naar aanleiding van de ingekomen zienswijze aan te passen, conform **bijlage 1**.

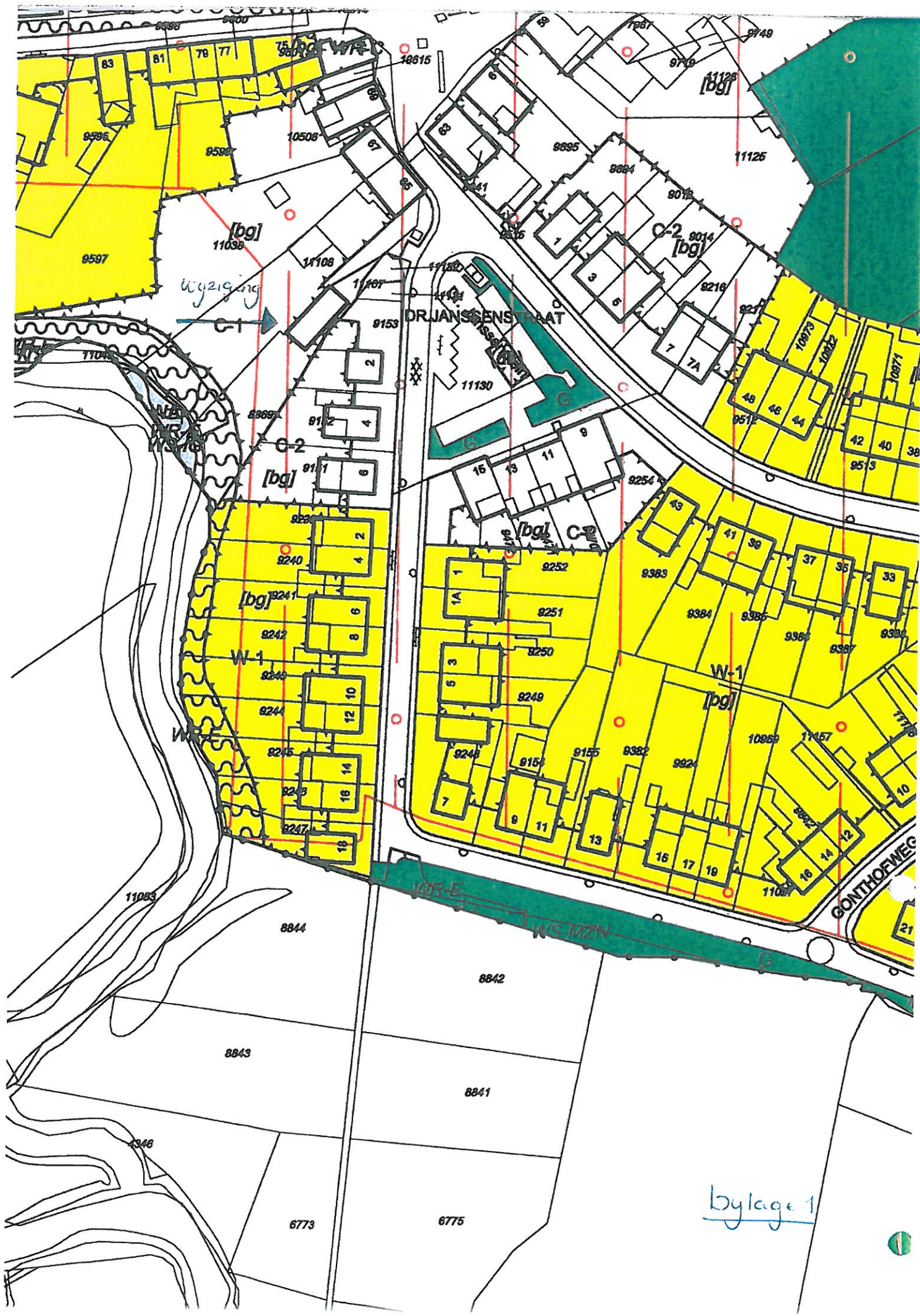
19 mei 2011

Fractie CDA

Fractie Franssen

Bijlage

- 1: Verbeelding van het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Wittem sectie C nummer 8869



bylage 1

Aangenomen
(unaniem)

Amendement CDA, Fractie Franssen, GroenLinks, Balans, PvdA, Brants, GROEN! (art. 38 RvO) betreffende BP/183 BP Kern Mechelen (Kwestie Lonussen)

De raad van de gemeente Gulpen-Wittem in vergadering bijeen d.d. 19 mei 2011

Overwegende dat:

1. het plan rekening dient te houden met de door de Provincie vastgestelde rode contour. Daaraan wordt nu voldaan. Het bouwvlak dient daarom aangepast te worden, met als uitgangspunt de bestaande bouwvlakken en in het verleden verleende vrijstellingen;
2. het plan de geurcirkel van de veehouderij van het naastgelegen bedrijf dient te respecteren. Aangezien in de huidige situatie reeds geen sprake is van de aan te houden afstand, dient in het plan geen verdere bebouwing toegelaten te worden die nog dichterbij de veehouderij komt;
3. indien er sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf naast het bestaande timmerbedrijf, het echter niet tot gevolg kan hebben dat er ook een tweede bedrijfswoning op termijn gerealiseerd wordt. Er kan dus slechts sprake zijn van één bedrijf op deze locatie;
4. bij de verdere planontwikkeling er gecommuniceerd dient te worden met de omwonenden, zodat deze weten wat er speelt;
5. uitbreiding van bedrijvigheid in woonbuurten niet wenselijk is, doch getracht moet worden dit te realiseren in daarvoor aangewezen grootschaligere gebieden.

Besluit

Inzake het bestemmingsplan Kern Mechelen:

- De zienswijze van Aelmans, namens de heer G. Lonussen, geregistreerd onder nummer I1100981 en I1101401, te beantwoorden conform **bijlage 1**;
- De verbeelding voor de locatie, kadastraal bekend bij de gemeente Wittem sectie L nummer 465, naar aanleiding van de ingekomen zienswijze, conform **bijlage 2** vast te stellen;
- De regels, naar aanleiding van de ingekomen zienswijze, conform **bijlage 3** aan te passen.

19 mei 2011

Fractie CDA

Fractie Franssen

Fractie Balans

Fractie PvdA

Fractie Brants

Fractie GROEN!

Fractie GroenLinks

Bijlagen

- 1: Reactie op zienswijze van Aelmans, namens de heer G. Lonussen
- 2: Verbeelding voor de locatie kadastraal bekend
- 3: De regels omtrent bestemming “bedrijf”

Bijlage 1 : Reactie op zienswijze van Aelmans, namens de heer G. Lonussen

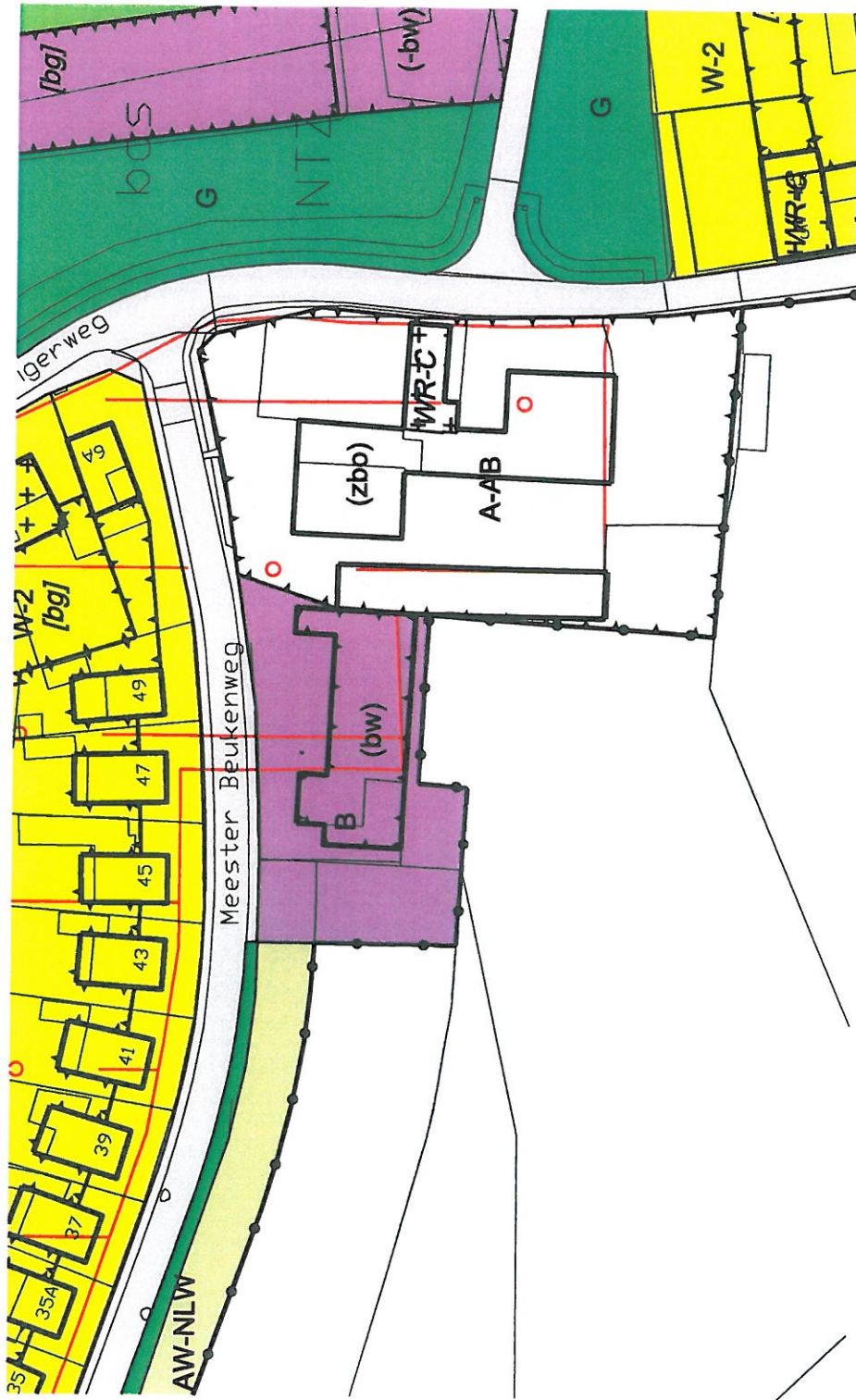
Samenvatting zienswijze

1. Indiener verzoekt de begrenzing van de bestemming “Bedrijf” af te stemmen op het feitelijke gebruik, de eigendomssituatie en de onlangs verleende vergunning voor het plaatsen van een hekwerk.
2. Indiener verzoekt om, nadat binnen de gemeente intern overeenstemming is bereikt tussen de planologische/stedenbouwkundige visie en de welstandtechnische visie, een zodanig bouwvlak op te nemen dat het bouwplan voor de uitbreiding van de woning daadwerkelijk rechtstreeks vergunbaar wordt.
3. Indiener verzoekt de beperkte uitbreiding die nodig is voor de realisatie van de bewegingsstudio positief te bestemmen evenals het gebruik binnen de bestemming “Bedrijf” toe te staan.
4. Indiener verzoekt kenbaar te maken of de beginselmedewerking (onder voorwaarden) voor de realisatie van het dierenverblijf (eventueel met afwijking) vergunbaar is.

Standpunt gemeente

1. De begrenzing van de bestemming “Bedrijf” wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik en verleende vergunningen voor het hekwerk, garage/duivenhok en zwembad. Een en ander overeenkomstig de aangegeven begrenzing in bijlage 6 van de zienswijze d.d. 7 februari 2011. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. De begrenzing van het bouwblok wordt niet zodanig aangepast dat de begrenzing is afgestemd op de gewenste uitbreidingsmogelijkheid zoals door indiener aangegeven op de bestektekening met nummer 416.07, d.d. 25 januari 2011. Deze uitbreiding wordt buitenproportioneel geacht, mede gelet op de ligging buiten de rode contour en de belangen van omwonenden.
3. Het bestemmingsplan wordt niet overeenkomstig het verzoek van indiener, zoals aangegeven in bijlage 3 van de aanvulling zienswijze d.d. 22 februari 2011, aangepast. Indiener kan op basis van de voorgestelde bestemmingsplanregeling de bewegingsstudio rechtstreeks realiseren mits aan de noodzakelijke parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldaan. Om extra te waarborgen dat ook in de toekomst slechts één bedrijfswoning op het perceel aanwezig is, wordt een daartoe strekkende aanduiding op de verbeelding opgenomen.
4. Met betrekking tot het dierenverblijf kan vermeld worden dat deze mogelijk vergunningsvrij is op te richten op het onbebouwde perceelsgedeelte aan de zuidkant van het perceel. Het betreft hierdoor een vergunningsvrij bouwwerk waarvoor in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen hoeft te worden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor wat betreft de punt 1 gegrond en op de punten 2 en 3 ongegrond te verklaren. Punt 4 betreft geen verzoek waarop het bestemmingsplan behoeft te worden aangepast.



Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven of industriële, consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen'), alsmede bedrijven die daarmee gelijk te stellen zijn;
ter plaatse van de aanduiding 'sport': een bewegingsstudio;
- b. wonen in een bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. duurzaam, bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie; en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 30.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel uitgezonderd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' waar geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' waar maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;*
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen,

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5.2.2 en 5.2.3.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 7.00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 12.00 m bedragen;
- e. gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en bijgebouwen zullen plat of met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;

- f. een bedrijfswoning moet voldoen aan de regels in artikel 15.2.2;
- g. voor bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning geldt dat:
 - 1. de oppervlakte bedraagt maximaal 70 m²;
 - 2. bijgebouwen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1^e bouwlaag van de bedrijfswoning;
 - 3. bijgebouwen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt.

5.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen 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 1^e 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 bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

5.2.4 Overige regels

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 4.00 m bedragen, met uitzondering van:

- a. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel 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 en;
- b. de hoogte van palen, masten en beeldende kunstwerken welke ten hoogste 8.00 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1

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.

5.3.2

De onder artikel 5.3.1 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 parkeerbehoefte;
- d. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. bedrijfsdoeleinden anders dan toegestaan onder artikel 5.1;
- b. detailhandel, anders dan het verkopen of leveren van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt als ondergeschikte en niet zelfstandig onderdeel van het toegelaten gebruik;
- c. groothandel;
- d. verkooppunt van motorbrandstoffen met en zonder lpg;
- e. horeca;
- f. recreatie;
- g. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van categorie 3.1 bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4 ten behoeve van de uitoefening van bedrijven, opgenomen in categorie 3.1. van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen'), alsmede bedrijven die naar het oordeel van burgemeester en wethouders, qua aard en omvang daarmee gelijk te stellen zijn, zulks met uitzondering van geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, mits:

- a. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast;
- b. de effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu niet onevenredig zullen toenemen.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen - 1'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

- a. de toegestane activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen de uitgangspunten van het d.d. 12-11-2009 vastgestelde Woonplan 2010-2020 Gulpen-Wittern;

- c. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- d. de effecten op de omgeving, het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig zullen toenemen;
- e. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- f. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- g. bij wijziging buiten de 'wro-zone - rode contour' het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 van toepassing is;
- h. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 15, met dien verstande dat, het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', alsmede het aantal en de aard van de woningen.

5.6.2 Procedure wijziging

Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.