



Bestemmingsplan

- Regels -

Uitbreiding opslagterrein Rijksweg 104c Lemiers

Gemeente Vaals



Bestemmingsplan

Uitbreiding opslagterrein Rijksweg 104c te Lemiers

Gemeente Vaals

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0981.BPuitbRijksweg104c-ON02
Projectnummer:	M183222
Status:	ontwerp
Datum:	8 juli 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Opslag	13
Artikel 4	Wonen	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 9	Algemene procedureregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 10	Overgangsrecht	25
Artikel 11	Slotregel	26
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Landschapsplan Lemiers Rijksweg 104c	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Uitbreiding opslagterrein Rijksweg 104c te Lemiers' met identificatienummer NL.IMRO.0981.BPuitbRijksweg104c-ON02 van de gemeente Vaals;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPuitbRijksweg104c-ON02 met de bijbehorende regels.

1.3 *aanduiding*

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

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *aan huis verbonden bedrijf*

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, en lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop van artikelen verband houdende met het uitgeoefende bedrijf) alsmede prostitutie, seksinrichting, escortbedrijf, head- en smartshops.

1.6 *aan huis verbonden beroep*

de uitoefening van een beroep of praktijk op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning of daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting, escortbedrijf, head- en smartshops. Hierbij kan de functie ook uitgeoefend worden door een ander dan de feitelijke bewoner van het pand.

1.7 *ander bouwwerk*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 *bebouwing*

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 *bebouwingsoppervlak*

het oppervlak van het bouwperceel, bestemmingsoppervlak dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen mag worden bebouwd;

1.10 *bebouwingspercentage*

een op de verbeelding of in de regels aangegeven cijfer dat het percentage aangeeft dat per bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd.

1.11 *bedrijfsmatig*

het in zekere omvang en anders dan incidenteel uitoefenen van activiteiten, ook indien dat geschied zonder winstoogmerk.

1.12 *bedrijfswoning*

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.13 *bed & breakfast*

een bed- en breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan afwisselend publiek. De ruimtes in een Bed & Breakfast beperken zich tot slaapkamer(s), badkamer(s) en maximaal een (gezamenlijke) gemeenschappelijk ruimte. Een keuken/kookvoorziening is in Bed & Breakfast kamers alsook in de gemeenschappelijke ruimte niet toegestaan. Het ontbijt wordt door de exploitant aangeboden in de slaapkamers danwel gemeenschappelijke ruimte.

Onder een bed&breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.14 *begane grond*

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.15 *bestaande bebouwing*

De als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden c.q. is gebouwd.

1.16 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 *bevoegd gezag*

bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.19 *bijgebouw*

een gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw dat, zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.20 *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.

1.21 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak.

1.22 *bouwlaag:*

een gedeelte van het gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.23 *bouwperceel*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 *bouwperceelgrens*

de grens van een bouwperceel.

1.25 *bouwvlak*

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

1.26 *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.

1.27 *dienstverlening*

het ter beschikking stellen van kantoorfaciliteiten aan huurders van een opslagruimte.

1.28 *detailhandel*

het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 *erf*

het gedeelte van het bouwperceel niet zijnde voor- en/of zijtuin waarop bijgebouwen mogen worden opgericht.

1.30 *gebouw*

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

1.31 *GKM*

intergemeentelijk Kwaliteitsmenu.

1.32 *hoofdgebouw*

een gebouw dat door zijn omvang, constructie en situering het belangrijkste gebouw op een bouwvlak is.

1.33 *kantoor*

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.34 *kleinschalige bedrijven*

bedrijven waarvan de behoefte aan opslagruimte niet meer bedraagt dan 60 m².

1.35 *Landschappelijke inpassing*

Onder landschappelijke inpassing wordt in deze planregels verstaan het 'Landschapsplan Lemiers Rijksweg 104c', opgesteld door bureau Aelmans met kenmerk M183222.008/ASA en gedateerd 6 juli 2020 (Bijlage 1 bij deze regels).

1.36 *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 niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

1.37 *maaiveld*

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.38 *maatschappelijk*

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- bibliotheken; en/of
- gezondheidszorg; en/of
- naschoolse opvang; en/of
- kinderopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- praktijkruimten; en/of
- religie; en/of
- verenigingsleven; en/of
- welzijnsinstellingen; en/of
- zorginstellingen.

1.39 *ondergeschikt*

in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/ of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/ gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschiktheid zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

1.40 *ondergeschikte dienstverlening*

niet-zelfstandige dienstverlening, waarbij de dienstverlenende activiteit ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige opslag, waaronder in ieder geval wordt begrepen het maken van offertes, het voeren van telefonische overleggen of het afhandelen van post;

1.41 *omgevingskwaliteit*

het samenhangende systeem van water, milieu-, natuur- en landschapskwaliteit.

1.42 *omgevingsvergunning*

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.43 *ondergeschikt*

in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/ of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/ gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschiktheid zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

1.44 *overkapping*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.45 *particuliere verhuur*

verhuur van opslagruimtes aan personen voor de opslag van niet-bedrijfsmatige goederen.

1.46 *peil*

de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.47 *permanente bewoning*

indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden.

1.48 *prostitutie*

het bedrijfsmatig geven van gelegenheid tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen vergoeding.

1.49 *prostitutiebedrijf*

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt, een erotische massagesalon inbegrepen.

1.50 *ruimtelijke kwaliteit*

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

1.51 *seksinrichting*

een voor het publiek toegankelijk besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of erotisch / pornografische voorstellingen plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, seksautomatenhal en sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.52 *sekswinkel*

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren worden verkocht dan wel verhuurd.

1.53 *stedenbouwkundig beeld*

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindeling, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvorm in zijn omgeving, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen.

1.54 *straatprostitutie*

het zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.55 *voorgevellijn*

de denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen.

1.56 voortuin

gronden gelegen tussen de voorgevelrooilijn en het openbare gebied bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten.

1.57 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrijstaat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.58 Wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.59 weg

een voor het openbaar 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 al zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.60 woning/wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.3 goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.4 inhoud van een bouwwerk

de 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.

2.1.5 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

horizontaal tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.1.6 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.

2.2 Uitzondering wijze van meten

De in deze bepalingen gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Opslag

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De op de verbeelding als 'Opslag' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. opslag ten behoeve van particulieren en kleinschalige bedrijven, met uitzondering van gevaarlijke (vloeistof)stoffen, zoals bedoeld in hoofdstuk 9 van de Wet milieubeheer;
- b. daaraan ondergeschikte dienstverlening;

en daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Opslag' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan;
- b. geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. geen ondergrondse bebouwing is toegestaan.

3.2.1 Gebouwen

Regels met betrekking tot gebouwen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plekke van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- c. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen.

3.2.3

Voor zover bestaande maten afwijken van de bepalingen in 3.2.1 en 3.2.2 mogen de bestaande maten worden gehandhaafd.

3.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3.1, meer in het bijzonder:

- a. voor detailhandel en groothandel;
- b. dienstverlening, anders dan het toegelaten gebruik conform artikel 3.1;
- c. voor horecadoeleinden;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- e. seksinrichtingen;
- f. opslag van vuurwerk;
- g. opslag van gevaarlijke stoffen, of stoffen of voorwerpen die als zodanig nadelige gevolgen kunnen hebben voor de omgeving;
- h. opslag van goederen buiten het bouwvlak;
- i. voor permanente of tijdelijke bewoning;
- j. het bedrijfsmatig repareren van motorvoertuigen;
- k. het bedrijfsmatig stallen van caravans en vrachtwagens;
- l. recreatieve doeleinden.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden en gebouwen binnen de bestemming 'Opslag' is uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat de landschappelijke inpassing van het plangebied, welke is weergegeven in Bijlage 1 van deze planregels, uiterlijk 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat:
 - 1. het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 70 m² bedraagt;
 - 2. de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
 - 3. op eigen terrein wordt geparkeerd;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend zijn toegestaan achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, met uitzondering van:
 - 1. reeds bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke voor de voorgevel zijn gelegen;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan;
- b. één woning is toegestaan, met de daarbij behorende bouwwerken.
- c. er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd, behoudens herbouw ter plaatse.

4.2.2 Woningen

Regels met betrekking tot woningen:

- a. de woning is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de breedte van de woning ten minste 6 meter bedraagt;
- c. de inhoud van de woning ten minste 250 m³ bedraagt;
- d. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6,5 meter, met dien verstande dat de goothoogte van bestaande woningen niet meer bedraagt dan bestaand;
- e. de woning wordt met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 45° bedraagt;
- f. de zijgevel tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken:

- a. de voorgevel wordt geplaatst in of achter de bouwgrens, tenzij het een garage betreft in welk geval de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer V' en 'Verkeer- Verblijf V-V' niet minder dan 5 meter mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 70 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 50%;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,2 meter bedragen;

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 - 2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

4.2.5 Parkeren

De parkeernorm voor auto's bedraagt:

- a. voor een woning: minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning.

De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein aanwezig te zijn.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 4.1, meer in het bijzonder:

- a. voor bedrijfsmatige activiteiten;
- b. voor aan huis gebonden beroepen buiten het bouwvlak;
- c. voor aan huis gebonden bedrijven;
- d. voor een bed & breakfast;
- e. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- f. het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen;
- g. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- h. voor paardenbakken.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Aan huis gebonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4 ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de bedrijfsmatige functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b. ten hoogste 40% van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en de totale oppervlakte die voor deze functie gebruikt wordt niet meer dan 35 m² bedraagt;
- c. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;

- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten;
- e. er geen belemmering optreedt voor nabij gelegen functies;
- f. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. het parkeren uitsluitend op eigen terrein mag plaatsvinden, mits blijkt dat dit geen onevenredige druk legt op deze parkeervoorzieningen.

4.5.2 Bed & breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4 voor de uitoefening van bed & breakfastactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. woondoeleinden als hoofdactiviteit gehandhaafd blijft;
- b. de bouwmassa niet wordt vergroot;
- c. het aantal recreatieverblijven ((slaap)kamers) niet meer bedraagt dan 2;
- d. er maximaal een (gezamenlijke) gemeenschappelijk ruimte, uitgezonderd verkeersruimtes, is toegestaan;
- e. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- f. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- g. maximaal 30% van het totale woonoppervlak van de bestaande woning met eventuele bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor bed & breakfast;
- h. naast de bed & breakfast geen andere recreatieve functies zijn toegestaan, anders dan aanvullende services (zoals het verstrekken van warme maaltijden en fietsenverhuur) ten behoeve van de B&B gasten;
- i. de bed & breakfastvoorziening niet als zelfstandige (woon)eenheid functioneert en derhalve geen keuken/kookvoorziening op de slaapkamers en in de gemeenschappelijke ruimte is toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bouwverbod

6.1.1

Op de gronden, begrepen in het plan, is het verboden te bouwen:

- a. een bouwwerk of een complex van bouwwerken, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan;
- b. enig bouwwerk binnen een afstand van 25 meter uit de as van de dichtbij gelegen rijbaan van de Provinciale weg N278.

6.2 Afwijken van het bouwverbod

6.2.1

Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.1. onder b, gehoord de wegbeheerder, ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming, mits door de bouw of de situering van een bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast.

6.2.2

Burgemeester en wethouders volgen bij het afwijken bij een omgevingsvergunning de bij dit plan behorende procedureregels.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

7.1.1

Het is verboden de in de artikel 3 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken, danwel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

7.2 Afwijken van het gebruiksverbod

7.2.1

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.2.2

Burgemeester en wethouders volgen bij het afwijken bij een omgevingsvergunning de bij dit plan behorende procedureregels.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10 %;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 5. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van naburige percelen ontstaat.
- c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van telecommunicatiedoeleinden, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en niet meer dan 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik, uitgezonderd voorzieningen ten dienste van telecommunicatiedoeleinden voor openbare orde en veiligheid en indien het betreft het medegebruik van een antenne door meerdere instellingen in welke gevallen de hoogte maximaal 45 meter mag bedragen, mits het woon- en leefklimaat met betrekking tot woningen en andere milieugevoelige objecten niet onevenredig wordt aangetast en uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

8.2

Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van antennes, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

8.3

De in 8.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd en de, in artikel 9 genoemde procedure te worden gevolgd.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Procedure afwijking

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 Wabo van toepassing.

9.2 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend.
- c. In het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de bouwvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging.
- d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1

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 worden 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.

10.1.2

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

10.1.3

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, waaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1

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

10.2.2

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.

10.2.3

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.

10.2.4

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Uitbreiding opslagterrein Rijksweg 104c te Lemiers.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

Ubachsberg (045) 575 32 55
 Voerendaal (045) 30 30 600
 Baexem (0475) 45 92 60
 Margraten (043) 30 30 117
 Vught (073) 303 27 00
 Nijmegen (024) 322 45 79
 Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com