

Wijzigingsplan Klein Welsden ong. te Margraten

IDN-nummer : NL.IMRO.1903.WPLBUI01009-VG01
Onderdeel : bijlage 3 bij de regels

Bijlage 3: Regels ‘Wonen – Cultuur en ontspanning’

1.1 Bestemmingsomschrijving

1.1.1 De voor ‘Wonen – Cultuur en ontspanning’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden beroepen, agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis, waaronder begrepen een gebruiksgerichte paardenhouderij van ondergeschikte betekenis;
- b. verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. wellness;
- d. culturele, educatieve en sociale doeleinden;
- e. stalling van kampeermiddelen, voor zover een ‘maximum aantal te stallen kampeermiddelen’ is aangeduid, tot maximaal het daarbij aangeduide aantal,

en bij het medegebruik qua aard of omvang in overwegende mate geen sprake mag zijn van zodanig gebruik dat:

1. aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
2. een onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;
3. er een verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
4. er negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding.

1.1.2 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 14.3.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Algemeen

Op de tot ‘Wonen – Cultuur en ontspanning’ aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. gebouwen, ten behoeve van het in 1.1 toegestane gebruik, en de daarbij behorende bijgebouwen en andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

1. gebouwen uitsluitend in het bouwvlak en binnen de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ mogen worden gebouwd.

1.2.2 Bouwvlak

Regels met betrekking tot het bouwvlak:

- a. per bouwvlak mag ten hoogste het aangeduide ‘maximum aantal wooneenheden’ worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een woning mag uitsluitend in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrond worden gebouwd;
- c. de voorgevelbreedte van een woning zal ten minste 5.00 m bedragen;

- d. in ten hoogste 2 bouwlagen mag worden gebouwd;
- e. de goothoogte mag ten hoogste 6.50 m bedragen;
- f. gebouwen mogen plat, met setback of met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;
- g. vrijstaande woningen zullen aan beide zijden en halfvrijstaande woningen aan één zijde op ten minste 2.50 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

1.2.3 Bouwaanduiding 'bijgebouwen'

Regels met betrekking tot de bouwaanduiding 'bijgebouwen':

- a. de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel geheel bebouwd worden;
- b. in ten hoogste 1 bouwlaag mag worden gebouwd waarvan de goothoogte ten hoogste 3.30 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte mag ten hoogste 6.60 m bedragen;
- d. bijgebouwen mogen uitsluitend plat of met een kap van ten hoogste 45° worden afgedekt.
- e. ten aanzien van het gestelde onder c. en d. kan geen gebruik worden gemaakt van een algemene omgevingsvergunning van 10%;
- f. het oprichten van bijgebouwen mag niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

1.2.4 Andere bouwwerken

Regels met betrekking tot andere bouwwerken:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3.00 m bedragen. met uitzondering van:
- b. 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;
- c. de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 5.00 m mag bedragen.

1.2.5 Bestaande bebouwing

Voor zover bestaande maten afwijken van de bepalingen in 1.2, mogen de bestaande maten gehandhaafd worden.

1.3 Nadere eisen

1.3.1 Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken;
 - b. de landschappelijke en (steden)bouwkundige -inrichting en ruimtelijke kwaliteit van het perceel;
 - c. de omvang en inrichting van parkeervoorzieningen;
 - d. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen,
- een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) en indachtig de regels zoals deze gesteld zijn in de POL-uitwerking BOM+.

1.3.2 De onder 1.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de herkenbaarheid van de woning als zodanig, van de verkeersveiligheid en van het uitzicht en de privacy van derden, of,
- b. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, of;
- c. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken, of;
- d. in verband met maatwerk ten aanzien van het bouwperceel en de verbetering van de gebiedskwaliteit, of;
- e. in verband met eisen van duurzaam bouwen.

1.4 Specifieke gebruiksregels

1.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/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. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen, al dan niet in wedstrijdverband;
- c. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen, al dan niet in wedstrijdverband;
- d. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- e. het opslaan van mest(stoffen), waaronder het opslaan van mest in mestzakken, met uitzondering van mestopslag van niet meer dan 10 m³;
- f. opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.
- g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de woonfunctie;
- h. zelfstandige bewoning voor zover het betreft bijgebouwen;
- i. detailhandel, anders dan inherent en van ondergeschikte betekenis aan het toegelaten gebruik;
- j. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- k. horecadoeleinden, anders dan ondergeschikt aan het toegelaten gebruik;
- l. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, uitgezonderd stalling van kampeermiddelen, voor zover een 'maximum aantal te stallen kampeermiddelen' is aangeduid, tot ten hoogste het aangeduide aantal.

1.5 Afwijken van de gebruiksregels

1.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 1.4, ten behoeve van het uitoefenen van consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, mits:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt;
- b. het woonmilieu niet onevenredig wordt geschaad, dit betekent dat categorie 1 en maximaal 2 (VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering") in beginsel toelaatbaar zijn;
- c. er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat,

met dien verstande dat:

1. het bouwvlak geheel mag worden gebruikt voor het bedrijf onder de voorwaarde dat de woon + cultuur en ontspanningsfunctie voor ten minste 50% van de totale vloeroppervlakte gehandhaafd blijft.

1.6 Wijzigingsbevoegdheid

1.6.1 Wijziging voor een groter aantal woningen

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het toestaan van een groter aantal woningen, in bebouwing gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', respectievelijk bebouwing waarvan handhaving noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur, mits:

- a. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- b. de wijziging niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;

- c. de toename van het aantal woningen past binnen het woningbouwprogramma behorende bij de Regionale Woonvisie, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader;
- d. de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden; met dien verstande, dat:
 - 1. de bouwmassa niet mag toenemen;
 - 2. voorafgaand aan de realisatie van de toe te voegen woning het oppervlak aan bijgebouwen is teruggebracht tot ten hoogste 100 m² per woning, uitgezonderd bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden met een groter oppervlak, welke geheel behouden mogen worden;
 - 3. voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in dit artikel.

1.6.2 Procedure wijziging

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in artikel 13.1 gegeven procedure.