

Bestemmingsplan Bemelen, wijzigingsplan perceel Bosweg 4

Gemeente Margraten

- concept-ontwerp
- ontwerp
- vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Eijsden-Margraten d.d. 22.02.2011

Kenmerk : VPA 2009.13
Datum laatste wijziging : 22 februari 2011

Regels

Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen.....	4
Artikel 2 Wijze van meten	6
2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Recreatie.....	7
3 Algemene regels	9
Artikel 4 Anti-dubbelregel	9
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	9
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels	9
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	10
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	10
Artikel 9 Algemene procedureregels.....	10
4 Overgangs- en slotregels	11
Artikel 10 Overgangsrecht	11
Artikel 11 Slotregel.....	12

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Plan:

het "Bestemmingsplan Bemelen, wijzigingsplan perceel Bosweg 4" van de gemeente Margraten. Dit wijzigingsplan komt voort uit een wijzigingsbevoegdheid in het moederplan "Bemelen".

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

Ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde;

Bebouwing:

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

Bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, dienende ter huisvesting van een persoon (en diens gezin), wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk c.q. gewenst is, gelet op het feitelijke gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de daaraan gegeven bestemming;

Begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde;

Bestaande situatie:

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bodembeschermingsgebied:

gebied aangewezen ter bescherming van het belang van de bodem, waar vanuit de Provinciale Milieu Verordening (PMV) beperkingen gelden ten aanzien van het gebruik;

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.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

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.

Gebouw:

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

Grondwaterbeschermingsgebied:

gebied aangewezen ter bescherming van het belang van de openbare drinkwatervoorziening, waar vanuit de Provinciale Milieu Verordening (PMV) beperkingen gelden ten aanzien van het gebruik;

Peil:

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de zijde van de hoofdtoegang tot het gebouw;

Recreatiewoning:

een gebouw, dat dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. Onder recreatieverblijf wordt niet verstaan verblijf, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

Voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

Wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1903.WPLKOM2001-VG01

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de bouwhoogte van een bouwwerk:

verticaal vanaf het hoogste punt van een bouwwerk tot aan peil, met dien verstande, dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels, antennes en soortgelijke bouwdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, gevelversieringen, vliesgevels, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen, mits de naar de weg gekeerde bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatieve doeleinden op dag- en verblijfsrecreatief gebied;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen ten behoeve van het ter plaatse uitgeoefende recreatief gebruik;
- opslagdoeleinden ten behoeve van normaal bij de bestemming van deze gronden behorende gebruik;
- bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik;
- een recreatiewoning, ter plekke van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'recreatiewoning';
- daarbij behorende andere bouwwerken, welke naar aard en omvang bij de bestemming passen,

met dien verstande dat het oprichten van een bedrijfswoning ter plekke van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is uitgesloten, en met dien verstande dat:

3.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- c. gebouwen, geen woning zijnde, in ten hoogste één bouwlaag mogen worden gebouwd, met een bouwhoogte van ten minste 2,60 meter en maximaal 5,60 meter;
- d. gebouwen dienen te worden afgedekt met een plat dak of met een kap met een hellingshoek van minimaal 30 en maximaal 60 graden.

3.2.3 Andere bouwwerken

- a. andere gebouwen dienen te worden geplaatst in het bouwvlak, met uitzondering van erfafscheidingen die ook buiten het bouwvlak mogen worden geplaatst;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van voorzieningen voor verlichting, maximaal 3,00 meter mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter mag bedragen en voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting maximaal 10,00 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- detail- en/of groothandel;
- horecadoeleinden;
- permanente bewoning;
- opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegestane gebruik.

3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden gronden en opstallen begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming;
- b. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde onder a., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied' mogen conform de het in dit plan aangegeven regels bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de bescherming van de abiotische, biotische en cultuurhistorische kwaliteiten van bodem gewaarborgd dient te blijven en de regels van de Provinciale Milieu Verordening (PMV) dienaangaande in acht worden genomen.

6.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' mogen conform de het in dit plan aangegeven regels bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd dient te blijven en de regels van de Provinciale Milieu Verordening (PMV) dienaangaande in acht worden genomen.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten aanzien van:

- a. de bestemming van gronden, uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en wachthuisjes, met dien verstande dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3.00 m zal bedragen, mits de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen de realisering van bedoelde bouwwerken van openbaar nut;
- b. de in artikel 3 genoemde maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. In die gevallen waarin reeds uit hoofde van de bepalingen in de respectievelijke artikelen een vrijstelling is verleend mag niet nogmaals op grond van onderhavige vrijstellingsbevoegdheid een vrijstelling worden verleend.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Procedure bij ontheffing

Indien burgemeester en wethouders een ontheffing willen verlenen als bedoeld in deze regels, dient de volgende procedure in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot verlenen van de ontheffing ligt gedurende tenminste twee weken ter gemeentesecretarie voor belanghebbende ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging van te voren in één of meer dagnieuws- en/of huis-aan-huis-bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder het 1^e gedachtestreepje genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mee.

9.2 Procedure bij wijziging

Indien burgemeester en wethouders toepassing willen geven aan een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in deze regels, dient de procedure in acht te worden genomen zoals is aangegeven in Afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., 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.
- d. Het bepaalde onder a. 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 Bemelen, wijzigingsplan perceel Bosweg 4".