

## **Planregels**

Bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 44a te Eijsden'

## 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 44a te Eijsden' van de gemeente Eijsden-Margraten.

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1903.BPLKOM10001WIL-OH01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens een de aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 ander bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### 1.6 bebouwing

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

#### 1.7 bestaand

a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod.

### 1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.10 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat een functionele eenheid vormt met, ondergeschikt en dienstbaar is, aan een hoofdgebouw.

### 1.11 bijgebouwgrens

de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

### 1.12 (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'

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

### 1.13 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.

### 1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

### 1.15 bouwlaag

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

### 1.16 bouwperceel

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

#### 1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

#### 1.18 bouwvlak

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

#### 1.19 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.

#### 1.20 calamiteit

één of meerdere plotselinge, onverwachte gebeurtenissen, die binnen korte tijd ernstige schade (kunnen) veroorzaken.

#### 1.21 dakterras

een voor mensen toegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw.

#### 1.22 gebouw

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

#### 1.23 hoofdgebouw

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

#### 1.24 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

#### 1.25 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaats van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

#### 1.26 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

#### 1.27 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf – waaronder mede begrepen een erotische massagesalon - , een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub alsmede bedrijven, die hun bedrijf voeren geheel of gedeeltelijk in overwegend seksueel gearde dienstverlening, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### 1.28 sekswinkel

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

#### 1.29 smartshop

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.

#### 1.30 verblijfsgebied

gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte.

#### 1.31 verblijfsruimte

ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte, van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, waarin dezelfde kenmerkende activiteiten plaatsvinden.

### 1.32 voorgevel

de naar een weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meerdere naar de weg gekeerde gevels, de naar de weg gekeerde gevel, welke door de gevelindeling en/of situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt.

### 1.33 voorgevelrooilijn

de bouwgrens/lijn die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

ter verduidelijking:

onder bouwgrens valt zowel de grens van een bouwvlak als de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

### 1.34 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:**

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend vergunningsplichtige bouwwerk.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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.

2.1.3 de brutovloeroppervlakte van een bouwlaag:

op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren (en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.1.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.6 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.

2.1.7 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.1.8 de 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 Uitsluiting 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.



## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- en de daarbij behorende voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

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

- a. woningen;
- b. bijgebouwen;

en de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

#### 3.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

Met betrekking tot het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw moet en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.
- c. per bouwvlak mag niet meer dan 1 woning worden opgericht .
- d. er mag ten hoogste in 2 bouwlagen worden gebouwd.
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is weergegeven.
- f. ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup> mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 1,50 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst bij aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden.
- g. de voorgevelbreedte van de woning zal ten minste 5,00 m bedragen.
- h. gebouwen in het bouwvlak zullen met een kap van ten minste 30° en ten hoogste 60° worden afgedekt.

### 3.2.3 Regels met betrekking tot de aanduiding 'bijgebouwen'

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het desbetreffende vlak tot ten hoogste 40% worden bebouwd,
- c. indien niet in de zijdelingse erfscheiding wordt gebouwd, zal minimaal 2,00 m uit de erfscheiding worden gebouwd.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd, waarvan de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw.
- e. gebouwen zullen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' plat of met een kap van ten minste 30° en ten hoogste 60° worden afgedekt.
- f. In de perceelsgrens mag de bouwhoogte van een bijgebouw niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag geen afbreuk worden gedaan aan:
  1. het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
  2. de kwaliteit van het woongenot van de naastgelegen bebouwing;
  3. de ruimtelijke dominantie van de bebouwing in het bouwvlak zelf.

### 3.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Andere bouwwerken, met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht.

## 3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 3.2 ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de omvang van de bouw mogelijkheden in de kap en ter plaatse van het gedeelte van het bouwvlak aansluitend aan de achtergevel.

## 3.4. Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Gebruik van de grond

Onder verboden gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik van de grond en anders dan voor:

- a. tuinen en/of erfverhardingen;
- b. opslagdoeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming behorend gebruik.

#### *3.4.2 Gebruik van opstallen*

Onder verboden gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik:

- a. van opstallen voor verblijfsruimte, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, in geval van vrijstaande bijgebouwen;
- b. van daken van bijgebouwen als dakterras en/of daktuin, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

#### *3.4.3 Aan-huis-verbonden beroep*

Het verbod om de voor 'Wonen' bestemde gronden en opstallen te gebruiken als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte is niet van toepassing op het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten minste 50% van het verblijfsgebied met woonfunctie van de woning blijft gehandhaafd. Bij woningen met een verblijfsgebied van minder dan 240 m<sup>2</sup> dient een verblijfsgebied met woonfunctie van 100 m<sup>2</sup> behouden te blijven;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de ruimtelijke uitstraling is in overeenstemming met de woonfunctie;
- e. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed en er zijn geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk;
- f. er is geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking. De aanwezige infrastructuur moet hierop berekend zijn;
- g. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

### **3.5. Afwijken van de gebruiksregels**

#### *Uitoefenen van een consumentverzorgend ambachtelijk bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van de vestiging van een consumentverzorgend ambachtelijk bedrijf in de woning en/of bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt;
- b. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed en geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, met uitzondering van beperkte verkoop van ondergeschikte betekenis en inherent aan de betreffende activiteit.

#### **Artikel 4      Algemene gebruiksregels**

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van opstallen voor een seksinrichting en een sekswinkel, een smartshop, een growshop en een headshop, alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs.

## **Artikel 5      Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbepemmingen, middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, voor zover daarvoor geen bijzondere afwijkingsbevoegdheid in deze regels is opgenomen en mits deze niet meer dan 10% worden veranderd.

## **Artikel 6      Algemene wijzigingsregels**

### **Wijziging bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2,00 meter, verschuiven 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.

## **Artikel 7      Overgangsrecht**

### **7.1      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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. 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 overgangsbepaling van dat plan.

### **7.2      Gebruik**

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 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.

c. 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.

d. 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 8 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 44a te Eijsden'

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Eijsden-Margraten van .....

Mij bekend,

de raadsgriffier.