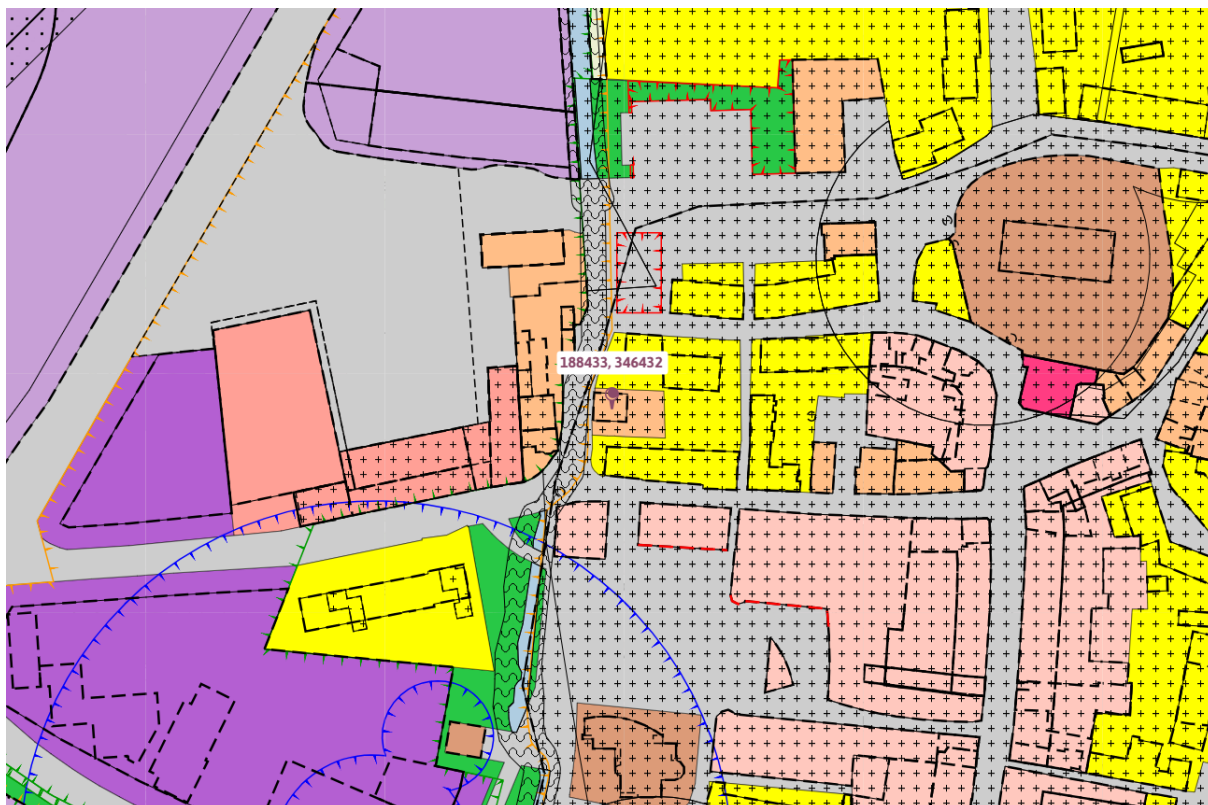




Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren

bestemmingsplan - Gemeente Echt-Susteren

vastgesteld 11-12-2024 - vastgesteld

Bestemmingsvlakken (3)

Gemengd - Aanloopgebied

Waarde - Archeologie 1

Waarde - Cultuurhistorie

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische ensemble Echt

Gebiedsaanduidingen (1)

milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk II

Maatvoeringen (3)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 7

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10

Maximum bebouwingspercentage (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage (%): -

Artikel 30 Gemengd - Aanloopgebied

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Aanloopgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond;
- b. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. kantoor, uitsluitend op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- f. wonen, waarbij maximaal één woning op de begane grond is toegestaan en maximaal één woning op de verdieping(en). In geval het bestaand aantal woningen meer bedraagt dan één per verdieping, geldt het bestaande aantal als maximum aantal toegestane woningen;
- g. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend op de begane grond;
- h. één supermarkt en overige detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 8', waarbij de verkoopactiviteiten uitsluitend op de begane grond plaatsvinden;
- i. aan een supermarkt ondersteunende activiteiten zowel op de begane grond als op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 8';

- j. horeca categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' uitsluitend op de begane grond;
- k. horeca categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- l. ondersteunende detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel ondersteunend', uitsluitend op de begane grond;
- m. een fitnesscentrum ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum';
- n. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- o. bed & breakfast;
- p. internetwinkels;

met de daarbij horende:

- q. wegen en paden;
- r. groenvoorzieningen;
- s. tuinen;
- t. parkeervoorzieningen.
- u. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- v. bergingen;
- w. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
- x. openbare nutsvoorzieningen.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Bouwregels

Voor het (ver)bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.
- b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.
- c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen maximale hoogten.
- d. de legaal bestaande woningen mogen worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.

30.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het (ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
 1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
 2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
 3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
 4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt.

30.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het (ver)bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 8'.
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m².
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
- e. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
- g. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.

30.4 Afwijken van de bouwregels

30.4.1 Bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 30 lid 2.1](#) voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte per bouwwerk bedraagt maximaal 20 m².
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 20 m² per bouwperceel.
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 meter.

30.5 Specifieke gebruiksregels

30.5.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' mag de totale oppervlakte van de bebouwing niet meer bedragen dan 3.000 m², waarbij het winkel verkoopvloeroppervlak aan detailhandel niet meer mag bedragen dan 2.030 m², met dien verstande dat het winkel verkoopvloeroppervlak ten behoeve van een supermarkt niet meer mag bedragen dan 1.380 m².

30.5.2 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

- a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;

- d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

30.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

- a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
- b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

30.5.4 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

30.5.4.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in bestaande bebouwing binnen de woning.

30.5.4.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

30.5.4.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

30.5.5 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;

- b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
- d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
- e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
- f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
- g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
- h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
- j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

30.5.6 Internetwinkels binnen de woning

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan in de woning, met dien verstande dat:

- a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
- c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
- d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
- e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
- g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

30.5.7 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen bedrijfsfuncties, met dien verstande dat:

- a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
- c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
- d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
- f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

30.6 Afwijken van de gebruiksregels

30.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 30 lid 5.3](#) ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

30.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 30 lid 5.6](#) ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de woning, onder de volgende voorwaarden:

- a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
- c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
- d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
- e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
- g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
- h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
- i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
- j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
- k. buitenopslag is niet toegestaan.

30.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 30 lid 5.7](#) ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsfunctie, onder de volgende voorwaarden:

- a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
- b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
- c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
- d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
- f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
- g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
- i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
- j. buitenopslag is niet toegestaan.

30.6.4 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 30 lid 1](#) en [artikel 30 lid 5.1](#) ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur op de verdieping onder de volgende voorwaarden:

- a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
- b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
- c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
- d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

30.7 Wijzigingsbevoegdheid

30.7.1 Vervallen aanduiding 'detailhandel'

- a. burgemeester wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'detailhandel' van de verbeelding te verwijderen.
- b. het opstarten van de procedure om te komen tot een wijziging als onder a bedoeld, is slechts toegestaan ten aanzien van een perceel(gedeelte) waarvan:
 - 1. de gronden en/of de daarop aanwezige bebouwing gedurende ten minste een aaneengesloten periode van één jaar in gebruik zijn (genomen) conform het bepaalde in [artikel 30 lid 1](#) onder a tot en met f, of
 - 2. de gronden en/of de daarop aanwezige bebouwing gedurende een aaneengesloten periode van twee jaar niet in gebruik zijn conform de in [artikel 30 lid 1](#) omschreven aanduiding 'detailhandel'.

30.7.2 Specifieke vorm van gemengd - 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemmingen en aanduidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' te wijzigen naar de bestemming 'Detailhandel' waarbij de verbeelding en regels worden aangepast conform bijlage 96 (Wijzigingsbevoegdheid Zuiderpoort 31).

30.7.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' de bestemmingen zodanig te wijzigen, dat de woonfunctie wordt toegevoegd onder de volgende voorwaarden:

- a. wonen is toegestaan in maximaal 2 woongebouwen met in totaal maximaal 12 woningen.
- b. bij de stedenbouwkundige invulling wordt rekening gehouden met de omliggende bebouwing waarbij een doorkijk wordt gerealiseerd naar het landgoed 'Huis Verduynen'.
- c. aan de noordzijde tegen de perceelsgrens van het landgoed 'Huis Verduynen' een onbebouwde zone/ groene buffer wordt gerealiseerd met een minimale breedte van 12 meter.
- d. een wandelroute/ voetgangersverbinding wordt gerealiseerd vanaf de Diepstraat achterlangs de nieuwbouw.
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 17 (Parkeerkencijfers) worden nageleefd.
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.

- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.
- h. er dient te worden aangetoond dat de woningbouw passend is binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025' dan wel de opvolgende structuurvisies.
- i. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
- j. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

30.7.4 wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' de bestemming 'Gemengd - Aanloopgebied' zodanig te wijzigen, dat de woonfunctie ook op de begane grond wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 20.
- b. er dient te worden aangetoond dat de woningbouw passend is binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 ' dan wel de opvolgende structuurvisies.
- c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 17 (Parkeerkencijfers) worden nageleefd.
- d. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
- e. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.