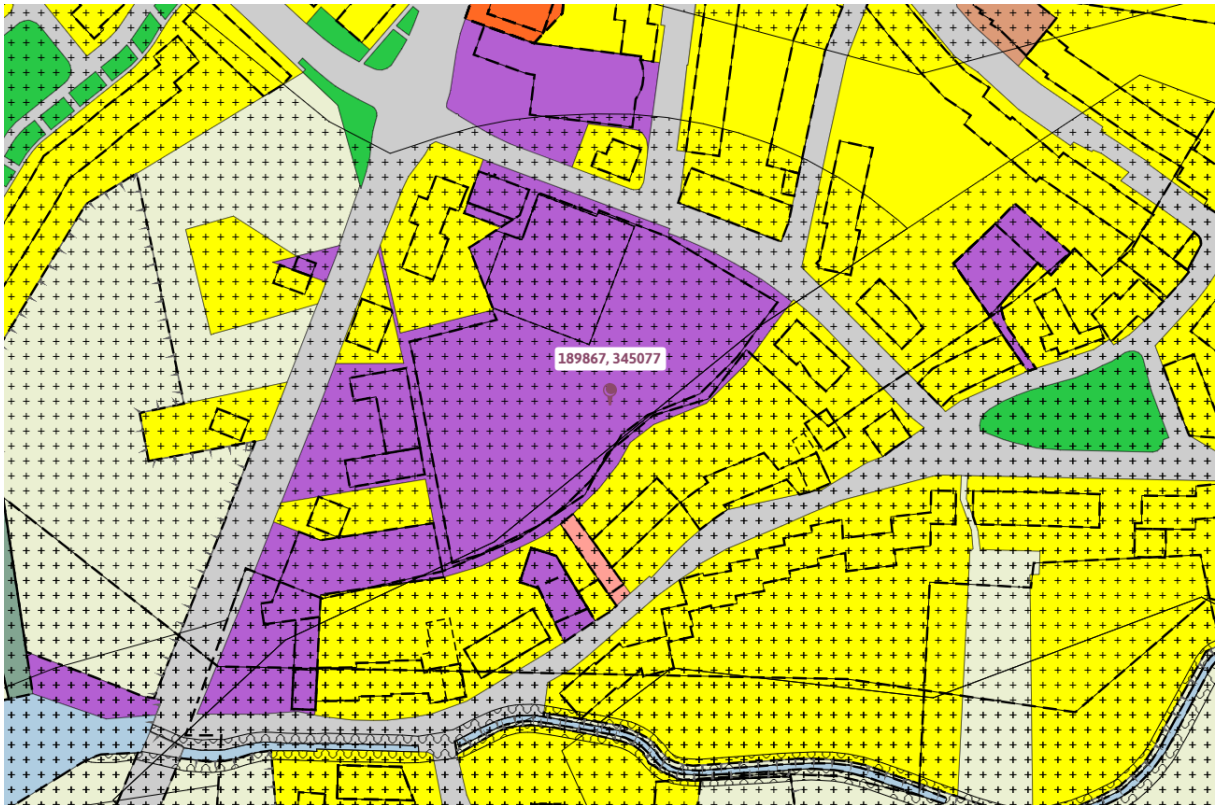




Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren

bestemmingsplan - Gemeente Echt-Susteren

vastgesteld 11-12-2024 - vastgesteld

Bestemmingsvlakken (2)

Bedrijf - 1

Waarde - Archeologie 3

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk I

Maatvoeringen (3)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 7

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 7

Maximum bebouwingspercentage (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage (%): 80

Artikel 4 Bedrijf - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 en bedrijfsmatige activiteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daaraan gelijkwaardig zijn, met uitzondering van zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' uitsluitend bedrijven zijn toegestaan van categorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) en bedrijfsmatige activiteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving daaraan gelijkwaardig zijn;
- b. functies en activiteiten conform onderstaande tabel:

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:	zijn de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan:	va ca
'nutsvoorziening'	uitsluitend nutsvoorzieningen	
'specifieke vorm van bedrijf - gasdrukmeet- en regelstation'	een gasdrukmeet- en regelstation	
'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij 3.2'	een autosloperij	3.
'specifieke vorm van bedrijf - autospuitinrichting 3.1'	een autospuitinrichting	3.
'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf 3.1'	een bouw- en aannemersbedrijf met werkplaats	3.

'specifieke vorm van bedrijf - dierenpraktijk'	een dierenpraktijk	
'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'	een garagebedrijf	
'specifieke vorm van bedrijf - goederenwegvervoerbedrijf 3.2'	een goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks)	3.
'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerking'	een houtbewerkings- c.q. timmerbedrijf	
'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf'	reparatie- en installatiewerkzaamheden aan koolzuurtanks of daarmee te vergelijken producten	
'specifieke vorm van bedrijf - machineverhuur 3.1'	een verhuurbedrijf voor machines en werktuigen	3.
'specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek 3.2'	een meubelfabriek	3.
'specifieke vorm van bedrijf - meubelstofeerderij 3.1'	een meubelstofeerderij	3.
'specifieke vorm van bedrijf - siervishandel'	1. een bedrijf dat is gericht op de particuliere verkoop en het kweken van siervissen, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 600 m²; 2. de uitoefening van detailhandel in niet-dagelijkse non-food consumptiegoederen, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 125 m²; 3. opslagdoeleinden, uitsluitend voor zover deze verband houden met de onder 1 en 2 opgenomen activiteiten.	
'specifieke vorm van bedrijf - slachterij'	een slachterij	
'specifieke vorm van bedrijf - smederij 3.2'	een smederij, lasinrichting, bankwerkerij e.d.	3.
'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek 3.1'	een timmerwerkfabriek	3.
'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek 3.2'	een timmerwerkfabriek	3.
'specifieke vorm van bedrijf - touringcarbedrijf'	een touringcarbedrijf	
'specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging van goederen 3.1'	vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.

'specifieke vorm van bedrijf - winkel en horeca, categorie 1'	een winkel met ondergeschikte horeca op de begane grond	
'specifieke vorm van bedrijf - woning'	een bovenwoning	
'brandweerkazerne'	een brandweerkazerne	
'specifieke vorm van detailhandel - kunst en antiek'	detailhandel in kunst en antiek	
'specifieke vorm van detailhandel - productiegebonden'	productiegebonden detailhandel tot maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak, maar nooit meer dan 60 m ²	
'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'	een verkooppunt voor motorbrandstoffen exclusief lpg	
'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'	een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief lpg	

- c. alsmede voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:

- d. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- f. zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen,
- i. groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van een landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- k. wegen en paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;

- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning (hoofdgebouw) gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. een bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwvlak maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage wordt bebouwd;
- c. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden;
- d. één gevel van de bedrijfswoning wordt in dan wel maximaal 3,00 meter uit de voorgevelrooilijn gebouwd;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven maximale goothoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter. Voor een inpandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte;
- g. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 1.000 m³;
- h. de zijgevel wordt minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

4.2.3 Woning

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woning' is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. een woning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak boven eerste bouwlaag, met dien verstande dat het bouwvlak maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 meter;
- d. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' mag de gevel geen te openen delen (deuren en te openen ramen) bevatten, met dien verstande dat de gevelwering van de dove gevel (zuidwestgevel) ten minste 31 dB dient te zijn.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen en andere panden die geheel in gebruik zijn als woning gelden de volgende regels:

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt;
- c. 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), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' 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.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw 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 bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal:
 - 1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt;
 - 2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt.
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.
- e. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 40,00 meter.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het 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.
- 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 bedraagt maximaal 3,30 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt.
- d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de 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;
- h. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Uitbreiden van de bedrijfswoning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2](#) voor het uitbreiden van de bedrijfswoning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden;
- b. de grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning;
- c. de oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m²;

- d. de goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter;
- e. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
- f. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

4.4.2 Derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2](#) voor het realiseren van een derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;
- b. de voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag;
- c. de hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter;
- e. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

4.4.3 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2](#) voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
- c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
- d. voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

4.4.4 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.5](#) voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

4.4.5 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.6](#) voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, 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.

4.5.2 Afhankelijke woonruimte (inwoning)

4.5.2.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

4.5.2.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

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

4.5.2.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

4.5.3 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan binnen de bedrijfswoning, 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.

4.5.4 Internetwinkels

4.5.4.1 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

- a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 - 1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
 - 2. 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;
 - 3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
 - 4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
 - 5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;

6. geen sprake mag zijn van afhaken van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
 7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.
- b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

4.5.4.2 Internetwinkels binnen de bedrijfsfunctie

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, 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 afhaken van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
- f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

4.5.5 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#);
- c. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
- d. detailhandel, behoudens als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) en met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde handel in voedings- en genotmiddelen;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG), behoudens als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#);
- f. seksuele dienstverlening;
- g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken 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 in de bedrijfswoning, 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 (SvB Bedrijf - 1) 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.

4.6.2 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.4.1](#) ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, 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.

4.6.3 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.4](#) ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, 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.

4.6.4 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.2.3](#) ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

- a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bedrijfswoning 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.

4.6.5 Uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie, zoals opgenomen in bijlage 11 (Lijst van bedrijfsactiviteiten afwijkingsbevoegdheid) en bijlage 12 (Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging afwijkingsbevoegdheid), dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#);
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#), niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitstoot en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en

verkeersaantrekkende werking.

4.6.6 wetgevingzone - afwijkingsgebied 6

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) voor het toestaan van een bedrijfswoning bij bedrijven niet voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 6', onder de volgende voorwaarden:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan;
- b. de gebruiker/bewoner van de bedrijfswoning is tevens exploitant van het bedrijf;
- c. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- d. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig aangetast worden;
- e. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet wordt aangetast;
- f. voor wat betreft de bouwregels worden de bepalingen in [artikel 4 lid 2.2](#) in acht genomen;
- g. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
- h. vanuit het aspect geluid moet een aanvaardbaar woonmilieu aangetoond worden;
- i. bij toepassing dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, of diens rechtsopvolger.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Stedelijk', onder de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- c. het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
- d. het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal 1;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone wijzigingsgebied 2' het aantal woningen (inclusief de voormalige bedrijfswoning indien deze niet wordt gesloopt) maximaal 2, met dien verstande dat de bedrijfsbebouwing volledig wordt gesloopt;
- f. bij wijziging dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, of diens rechtsopvolger;

- g. de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd;
- h. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels worden de bepalingen in [artikel 48 \(Wonen-Stedelijk\)](#) in acht genomen.