

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven of industriële, consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen'), alsmede bedrijven die daarmee gelijk te stellen zijn;
~~ter plaatse van de aanduiding 'sport': een bewegingsstudio;~~
- b. wonen in een bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. duurzaam, bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie; en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 30.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen, geen woning zijnde;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel uitgezonderd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' waar geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ~~ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' waar maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;~~
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen,

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5.2.2 en 5.2.3.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 7.00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 12.00 m bedragen;
- e. gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en bijgebouwen zullen plat of met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;

- f. een bedrijfswoning moet voldoen aan de regels in artikel 15.2.2;
- g. voor bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning geldt dat:
 - 1. de oppervlakte bedraagt maximaal 70 m²;
 - 2. bijgebouwen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1^e bouwlaag van de bedrijfswoning;
 - 3. bijgebouwen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt.

5.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen eveneens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. bij vrijstaande woningen dient één zijerf onbebouwd te blijven;
- c. bijgebouwen mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;
- e. het oppervlakte aan bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 70 m² bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

5.2.4 Overige regels

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 4.00 m bedragen, met uitzondering van:

- a. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel 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 en;
- b. de hoogte van palen, masten en beeldende kunstwerken welke ten hoogste 8.00 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van de hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

5.3.2

De onder artikel 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;

- b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter voorkoming van parkeerhinder indien op eigen terrein niet voldaan wordt aan de parkeerbehoefte;
- d. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken 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. bedrijfsdoeleinden anders dan toegestaan onder artikel 5.1;
- b. detailhandel, anders dan het verkopen of leveren van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt als ondergeschikte en niet zelfstandig onderdeel van het toegelaten gebruik;
- c. groothandel;
- d. verkooppunt van motorbrandstoffen met en zonder lpg;
- e. horeca;
- f. recreatie;
- g. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van categorie 3.1 bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4 ten behoeve van de uitoefening van bedrijven, opgenomen in categorie 3.1. van de toegesneden lijst van bedrijfstypen (bijlage 2 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen'), alsmede bedrijven die naar het oordeel van burgemeester en wethouders, qua aard en omvang daarmee gelijk te stellen zijn, zulks met uitzondering van geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, mits:

- a. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast;
- b. de effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu niet onevenredig zullen toenemen.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen - 1'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

- a. de toegestane activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen de uitgangspunten van het d.d. 12-11-2009 vastgestelde Woonplan 2010-2020 Gulpen-Wittem;

- c. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- d. de effecten op de omgeving, het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig zullen toenemen;
- e. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- f. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- g. bij wijziging buiten de 'wro-zone - rode contour' het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 van toepassing is;
- h. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 15, met dien verstande dat, het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', alsmede het aantal en de aard van de woningen.

5.6.2 Procedure wijziging

Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.