Bestemmingsplan

- Regels -

Onze Lieve Vrouwestraat 7 te Ospel

Gemeente Nederweert

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Onze Lieve Vrouwestraat 7 te Ospel

Gemeente Nederweert

IDN-nummer:	NL.IMRO.0946.BPOLVrouwestr72023-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	19 maart 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5

Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Wonen 13

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 (hoog) 17

Hoofdstuk 3 Algemene regels 21

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 21

Artikel 6 Algemene bouwregels 22

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 23

Artikel 8 Overige regels 24

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 25

Artikel 9 Overgangsrecht 25

Artikel 10 Slotregel 26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouwestraat 7 te Ospel' met identificatienummer NL.IMRO.0946.BPOLVrouwestr72023-VA01van de gemeente Nederweert.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein; hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten alsmede vormen van detailhandel.

1.4 aan- of uitbouw

een bijgebouw dat aan een hoofdgebouw is vastgebouwd.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.8 achtergevelrooilijn

de op de verbeelding aangegeven van de bestemming afgekeerde bouwgrens, welke niet mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.9 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antennestaaf, -spriet (al dan niet met dwarssprieten) of -schotel, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 archeologischonderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 9.6 van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.12 archeologischeverwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.13 archeologischewaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.14 bebouwing

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

1.15 bedrijvigheid aan huis

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/ of leveren als ondergeschikte activiteit van goederen, die verband houden met het ambacht.

1.16 begane grond

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.17 bestaand

legaal aanwezig of in aanbouw op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, tenzij anders is bepaald.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Erkers worden hier niet onder begrepen.

1.22 bijgebouwgrens

de grens van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'.

1.23 bodemingreep

werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief.

1.24 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag

en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke, of bij benadering gelijke, hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de onderbouw en de kap/zolder.

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 carport

een bijgebouw of bouwwerk, geen gebouw, bedoeld als stallingsgelegenheid voor auto's en zonder zelfstandige wand.

1.32 consumentverzorgende dienstverlening

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huist gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel overwegend door middel van handwerk. De woning behoudt hierbij in overwegende mate haar functie en de bedrijvigheid heeft een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is. Een seksinrichting wordt hier in ieder geval niet onder begrepen.

1.33 deskundige op het terrein van de archeologischemonumentenzorg

een door het college van burgemeester en wethouders c.q. bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.34 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.35 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.36 dakopbouw

een ondergeschikte constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is (zijn) geplaatst.

1.37 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen resp. huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horecadoeleinden worden hier niet onder begrepen.

1.38 doeleinden van openbaar nut

kleinschalige nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, rioleringen, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

1.39 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.40 escortbedrijf

natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige).

1.41 gebouw

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

1.42 gevellijn

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.43 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.44 huishouden

a. één persoon; of
b. meerdere personen die een economisch-consumptieve eenheid vormen met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Er is sprake van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.45 internetwinkel

(detail)handel via internet (of postorder), mits ter plekke geen sprake is van het uitstallen, afhalen of verkoop ter plekke (ook niet als ondergeschikte activiteit), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.46 levensloopbestendige woning

woning die voorziet in de primaire voorzieningen, zoals badkamer en slaapkamer, op de begane grond.

1.47 luifel

een uitstekend afdak aan een gebouw.

1.48 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Er moet sprake zijn van meer dan 8 uur per week verleende mantelzorg door de mantelzorger over een periode die langer duurt dan 3 maanden. Als een verklaring zoals hierboven bedoeld kan ook dienen dat de mantelzorgbehoevende bekend is bij het gemeentelijk WMO-loket als zorgbehoevende.

1.49 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is.

1.50 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.51 peil

a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.52 perceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.53 primaire voorzieningen

voorzieningen die minimaal noodzakelijk zijn voor het dagelijks gebruik van een woning, zoals woonkamer, keuken, badkamer/toilet en slaapkamer.

1.54 prostitutie

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

1.55 raamprostitutie

het etaleren van prostituees achter vensters, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie.

1.56 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.57 straatprostitutie

het op zich op de weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt op geen enkele wijze onder enig andere functie c.q. functieomschrijving en/ of bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.58 tuin

Gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen.

1.59 vrijstaandbijgebouw

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.60 vrijstaandewoning

een woning, waarvan de afstand van beide zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen ten minste een in de bouwregels bepaalde afstand bedraagt.

1.61 waterhuishoudkundigevoorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.62 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot op de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.63 wonen

het gehuisvest zijn van één huishouden in een woning.

1.64 woning

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.65 zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel is/zijn afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de diepte van de bodemingreep

de diepte van de bodemverstorende ingreep, gemeten ten opzichte van het peil ter plaatse (straat of terreinniveau).

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 breedte, lengte en diepte van een gebouw

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 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.

2.9 de oppervlakte van een bodemingreep

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief.

2.10 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,70 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in nog te realiseren woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar het aangegeven aantal woningen gerealiseerd mag worden, met daaraan ondergeschikt:
b. tuinen en erven;
c. verhardingen;
d. parkeervoorzieningen en stallingsruimten voor fietsen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. het behoud en bescherming van monumentale bomen, ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

a. één vrijstaande woning ten behoeve van het in artikel 3.1 toegestane gebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding'bouwvlak'

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

a. binnen het bouwvlak mogen woningen (hoofdgebouwen), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag maximaal het aangegeven aantal woningen worden gebouwd;
d. de voorgevel van een woning wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
e. woningen worden plat of met een kap van maximaal 60° afgedekt;
f. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de aangeduide goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
g. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de aangeduide bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
h. bij vrijstaande woningen bedraagt de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen 3 meter;
i. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut bedraagt maximaal 50 m^3 en de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter.

3.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding'bijgebouwen'

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 75 m² per bouwperceel, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor maximaal 40% bebouwd mogen worden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bij levensloopbestendige woningen bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 75 m² per bouwperceel met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor maximaal 40% bebouwd mogen worden;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen carports en overkappingen uitsluitend 0,50 meter voor de voorgevelrooilijn dan wel minimaal 0,50 meter achter de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen aan slechts één zijde van de woning een carport of overkapping mag worden gebouwd;
d. in afwijking van het bepaalde onder b. mag het oppervlak aan bijgebouwen bij een levensloopbestendige woning maximaal 100 m^2 bedragen, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor maximaal 40% bebouwd mogen worden;
e. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. deze mogen binnen de hele bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedraagt;
    2. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 meter bedraagt;
    3. de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 4 meter bedraagt;
c. carports en overkappingen mogen uitsluitend 0,50 m voor de voorgevelrooilijn dan wel minimaal 0,50 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen aan slechts één zijde van de woning een carport of overkapping mag worden gebouwd.
d. gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 50 m² per bouwperceel bedragen.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting realsiatie hoofdgebouw

Een omgevingsvergunning voor de bouw van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak kan enkel verleend worden indien is aangetoond dat een binnenniveau van 33 dB conform de Wet geluidhinder is gewaarborgd door middel van het toepassen van de noodzakelijk geluidwerende maatregelen in de gevel.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Uitbreiding woning voor de gevellijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a. en d. voor het uitbreiden van de woning voor de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, met dien verstande dat:

a. de diepte van de uitbreiding maximaal 2 meter bedraagt;
b. de bouwhoogte van de uitbreiding maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag;
c. de breedte van de uitbreiding maximaal 3,50 meter bedraagt;
d. de afstand van de voorkant van de uitbreiding tot aan de bestemming 'Verkeer' minimaal 3,00 meter

bedraagt;
e. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van de gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
b. het opslaan van rij- en voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn of daaruit reeds gesloopte materialen;
c. het gebruik van bouwwerken voor prostitutie, escortbedrijf of een seksinrichting;
d. het gebruik van ruimtes binnen de woning en bijgebouwen voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning;
f. het gebruik van gronden voor zover gelegen voor de voorste perceelsgrens van een woning ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen, tenzij dit geschiedt op een in- of uitrit.
g. het gebruik van gronden en gebouwen/bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van detailhandel en/of bedrijf anders dan omschreven in artikel 3.4.2.

3.4.2 Aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis en consumentverzorgende dienstverlening

Het hoofdgebouw mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of consumentverzorgende dienstverlening, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
b. er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
c. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.1;
d. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een ondergeschikte verkoop en in direct verband staat met het aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of consumentverzorgende dienstverlening;
e. maximaal 40 m² gebruikt mag worden voor een aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of consumentverzorgende dienstverlening.

3.4.3 Internetwinkel

In het hoofdgebouw mag een internetwinkel gevestigd zijn, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
b. er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
c. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredige nadelig wordt beïnvloed of kan worden beïnvloed;
d. maximaal 40 m² gebruikt mag worden voor een internetwinkel.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Uitoefening van een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 3.4.2 voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen bij een woning, met dien verstande dat:

a. maximaal 25 m² van de oppervlakte van deze gebouwen als zodanig mag worden gebruikt;
b. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 8.1;

c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan of kunnen ontstaan.

3.5.2 Uitoefening van bedrijvigheid aan huis, consumentverzorgende dienstverlening of internetwinkel in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1, artikel 3.4.1, artikel 3.4.2 en artikel 3.4.3 voor de uitoefening van bedrijvigheid aan huis, consumentverzorgende dienstverlening of internetwinkel in bijgebouwen bij een woning, met dien verstande dat:

a. maximaal 25 m² van de oppervlakte van deze gebouwen als zodanig mag worden gebruikt;
b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.1;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan of kunnen ontstaan;
d. de woonfunctie in overwegende mate in stand wordt gehouden;
e. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Schrappen onbenutte bouwtitels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' wijzigen ten aanzien van het schrappen van onbenutte bouwtitels indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan is gestart met de bouw van de woning(en).

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 (hoog)

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (hoog)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 2 (hoog)' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
b. een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
    2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften.

4.2.2 Voorschriften omgevingsvergunningvoor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 4.2.1 sub c kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
d. Indien het bepaalde onder c van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

4.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.2.1 en artikel 4.2.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk:

a. met een bruto oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
b. dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan

worden geplaatst;
c. dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter;
d. dat mag worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. reeds in uitvoering zijnde op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

4.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2 (hoog)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren :

a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedragen;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.3.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:

a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd in artikel 4 lid 3.1 onder h, l en m;
b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m² (bij categorie 3 en 4);
c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Het verbod als bedoeld in artikel 4.3.1 is ook niet van toepassing indien :

a. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de diepte van het akkerdek, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld in artikel 4.3.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
b. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld in artikel 4.3.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

4.3.3 Rapport en toelaatbaarheid

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3.1 die betrekking heeft op de voor ‘Waarde - Archeologie 2 (hoog)’ aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van de gemeente in voldoende mate is vastgesteld;

a. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
b. Het bevoegde gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
    2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
    3. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

4.3.4 Voorschriften omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

In de situatie als bedoeld in artikel 4.3.3 sub c kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
d. Indien het bepaalde onder c van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afkoppelen hemelwater

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is verzekerd dat in voldoende mate op eigen terrein in het afkoppelen/infiltreren van hemelwater wordt voorzien, overeenkomstig het “Gemeentelijk rioleringsplan Nederweert 2017-2021”, inclusief bijbehorende bijlagen (vastgesteld d.d. 13 december 2016).

b. Indien het “Gemeentelijk rioleringsplan Nederweert 2017-2021” inclusief bijbehorende bijlagen wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

a. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, aantallen en percentages met niet meer dan 10% voor zover:
   1. daarvoor in deze regels geen bijzondere afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de bestemming of aan één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

b. het afwijken voor het bouwen van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor zover:
   1. deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn;
   2. de bouwhoogte maximaal 15,00 meter bedraagt;
   3. een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de antennes ten opzichte van de omgeving wordt gewaarborgd;
   4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de bestemming of aan één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

c. voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, reduceerstations, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere goothoogte dan 3,50 meter en geen groter oppervlak dan 20 m² hebben.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

8.1.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat op eigen terrein aan, in of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden.
b. Er is sprake van 'voldoende parkeergelegenheid' als bedoeld onder a. indien wordt voldaan aan de parkeerkencijfers van de CROW publicatie 381: 'Toekomst bestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018).

8.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. In deze behoefte moet op eigen terrein zijn voorzien. De ruimte voor het laden en lossen van goederen moet tevens in stand worden gehouden.

8.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 8.1.1 en/of artikel 8.1.2.

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

8.1.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 8.1.1 en/of artikel 8.1.2 is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de parkeersituatie in de openbare ruimte
b. de woon- en leefsituatie.

8.2 Voorrangsregel

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 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 eenmalig in afwijking van artikel 9.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. artikel 9.1 sub 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.

9.2 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 dit bestemmingsplan strijdige gebruik 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 artikel 9.2 sub 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. artikel 9.2 sub 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

de regels van het bestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouwestraat 7 te Ospel' van de gemeente Nederweert.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl