Bestemmingsplan
Tiskeswej Fase 2

Gemeente Nederweert

COLOFON

Opdrachtgever:	Gemeente Nederweert
IDN-nummer:	NL.IMRO.0946.BPTiskeswejFase2-
Versie:	VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	19 november 2024
Projectnummer:	VPA 2023.50

Vandewall Planologisch Advies BV

Boschstraat 21A . 6211 AS Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl
iban NL53 RABO 0122006186 . bic RABONL2U . btw nl.821045659.b.01 . kvk 14119249

Regels

Inhoud

1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

2 Bestemmingsregels **9**
Artikel 3 Groen 9
Artikel 4 Verkeer 10
Artikel 5 Wonen 11
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 (middelhoog) 15

3 Algemene regels **18**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 8 Algemene bouwregels 18
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 20

4 Overgangs- en slotregels **21**
Artikel 11 Overgangsrecht 21
Artikel 12 Slotregel 21

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Tiskeswej Fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0946.BPTiskeswejFase2-VA01 van de gemeente Nederweert.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woningen
blokken van meer dan twee grondgebonden woningen onder één dak.

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk
een bijbehorend bouwwerk, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructie mu(u)r(en).

1.7 aan huis gebonden beroep
de uitoefening van een beroep aan huis en het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, verzorging of hiermee gelijk te stellen beroep, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder worden geen detailhandel en seksinrichting evenals de uitoefening van ambachten begrepen.

1.8 aan huis gebonden bedrijf
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

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

1.10 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand



gebouw, of andere bouwwerken met een dak.

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

1.14 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag
een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een maximale hoogte van 3,50 meter.

1.16 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel.

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

1.19 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 carport
een vrijstaande dakconstructie zonder wanden dan wel aan maximaal twee zijden begrensd door de gevels van de belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.21 consumentverzorgende dienstverlening
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, zoals een nagelstudio en kapper. 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.

1.22 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 doeleinden van openbaar nut
kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor de inzameling van afvalstoffen). Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de vorm van een jongeren ontmoetingsplek (JOP) wordt hier in ieder geval niet onder begrepen.

1.24 erfafscheiding
een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een tuin of erf af te scheiden.



1.25 erker
uitbouw van een gevel waardoor een gedeelte van die gevel voor de woning is gelegen.

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

1.27 levensloopbestendige woning
woning die voorziet in de primaire voorzieningen op de begane grond.

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 omgevingsvergunning
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.32 perceelsgrens
een grens van een bouwperceel.

1.33 peil

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

1.34 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of in welk gedeelte handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.35 twee-aaneen gebouwde woningen
blokken van twee-aaneen gebouwde woningen, waarbij de hoofdgebouwen met elkaar zijn verbonden.

1.36 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.37 voorgevellijn
de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

1.38 voorziening van openbaar nut
voorziening met betrekking tot de aanlevering van gas, elektriciteit en water.

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

1.40 vrijstaande woning
een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw.

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

1.42 wonen
het gehuisvest zijn van één huishouden in een woning.

1.43 woning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens de aard, inrichting en indeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties, liftschachten en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk
verticaal vanaf de bovenkant goot, boeiboord of druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het peil.

2.6 inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmu(u)(r)(en) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 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.

2.8 ondergeschikte bouwonderdelen
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 0,50 meter.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. fietsvoorzieningen;
c. paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. verblijfsgebied;
f. waterberging;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. straatmeubilair;
i. voorzieningen van openbaar nut;
j. speelvoorzieningen;
k. hondenuitlaatvoorzieningen;
l. beeldende kunstwerken.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van de in artikel 3 lid 1 bedoelde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut mag maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 3,00 meter bedragen;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, behoudens verlichtingsarmaturen, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10,00 meter mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeer- en verblijfsgebied voor langzaam en gemotoriseerd verkeer;
b. voorzieningen van openbaar nut;
c. groenvoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

e. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen zoals trottoirs en paden;
f. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen in de vorm van rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
g. en voor de onder artikel 4 lid 1 sub a tot en met artikel 4 lid 1 sub f genoemde functies benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen bouwwerken voor openbaar nut.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van de in artikel 4 lid 1 bedoelde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag maximaal 50 m^3 per op te richten bouwwerk bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 3,00 meter bedragen;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, behoudens verlichtingarmaturen waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10,00 meter mag bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen, waarbij het realiseren van maximaal 44 wooneenheden is toegestaan;

met dien verstande dat ten behoeve van het toegestane gebruik op of in deze gronden zijn toegelaten:

b. hoofdgebouwen;
c. bijbehorende bouwwerken;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. parkeervoorzieningen;
f. tuinen en erven;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in artikel 5 lid 1 genoemde doeleinden en waarbij de onderstaande bouwregels in acht dienen te worden genomen:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, waarbij ter plaatse van de bouwvlakken waar deze aanduiding ontbreekt maximaal één wooneenheid is toegestaan;
b. met betrekking tot de maatvoering voor hoofdgebouwen geldt de volgende maximale inhoudsmaat:
    - 1.000 m³ voor vrijstaande woningen;
    - 600 m³ voor aaneengebouwde woningen en twee-aaneen gebouwde woningen;
c. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht, met dien verstande dat:
    - ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' *[aeg]* uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht;
    - ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' *[tae]* uitsluitend een blok van twee-aaneen gebouwde mag worden opgericht;
    - ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' *[vrij]* uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden opgericht;
    - daar waar zowel de bouwaanduiding 'vrijstaand' *[vrij]* als de aanduiding 'twee-aaneen' *[tae]* is opgenomen, zijn beide typologieën toegestaan;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
f. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden opgericht;



g. de voorgevel van een hoofdgebouw mag tot maximaal 2,00 meter achter de bouwgrens worden gebouwd;
h. de bouwgrens mag aan de wegzijde niet door hoofdgebouwen worden overschreden;
i. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter;
j. de woningen dienen te worden afgedekt met een kap.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag maximale 75 m² bedragen, met uitzondering van levensloopbestendige woningen waar een maximale oppervlakte van 100 m² geldt, met dien verstande dat minimaal 40% van het perceel onbebouwd blijft;
b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,50 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6,00 meter bedragen;
d. bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van carports en overkappingen die 0,50 meter voor de voorgevel dan wel 0,50 meter achter de voorgevel mag worden gebouwd, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen aan slechts één zijde een carport of overkapping mag worden gebouwd;
e. bijbehorende bouwwerken dienen in dan wel minimaal 1,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1,00 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
c. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 50 m² per bouwperceel bedragen;
d. carports en overkappingen mogen uitsluitend 0,50 meter voor de voorgevellijn dan wel minimaal 0,50 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen aan slechts één zijde van de woning een carport of overkapping mag worden gebouwd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van:

a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de situering en afmetingen van de bouwpercelen;

mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien dit noodzakelijk is in verband met:

c. de woonsituatie;
d. het straat- en bebouwingsbeeld;

e. de verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
f. de milieusituatie;
g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 5 lid 2.1 sub c voor het uitbreiden van de woning vóór de op de verbeelding aangegeven bouwgrens, met dien verstande dat:
    1. de diepte van de uitbreiding maximaal 2,00 meter mag bedragen;
    2. de hoogte van de uitbreiding maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag;
    3. de breedte van de uitbreiding maximaal 3,50 meter mag bedragen;
    4. de afstand van de voorkant van de uitbreiding tot aan de bestemming 'Verkeer' minimaal 2,00 meter dient te bedragen;
b. artikel 5 lid 2.1 sub j voor de (gedeeltelijke) platte afdekking van een hoofdgebouw, mits dit het straatbeeld niet aantast;
c. de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. tot en met c. wordt uitsluitend indien verleend indien:
    1. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
    2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of 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. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed of kan worden beïnvloed;
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.

5.5.2 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 onevenredig nadelig wordt beïnvloed of kan worden beïnvloed;
d. maximaal 40 m² gebruikt mag worden voor een internetwinkel.

5.5.3 Mantelzorg

In het hoofdgebouw van de woning is mantelzorg toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Uitoefening van een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 5.1 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. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonklimaat ontstaan of kunnen ontstaan.

5.6.2 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 5 lid 5.1 en artikel 5 lid 5.2 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. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kunnen worden beïnvloed;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonklimaat ontstaan of kunnen ontstaan;
d. de woonfunctie in overwegende mate in stand wordt gehouden;
e. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

5.6.3 Mantelzorg in bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 5.3 voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

a. er sprake is van een mantelzorgindicatie;
b. de voor mantelzorg te gebruiken wooneenheid niet geheel mag worden gescheiden van het hoofdgebouw;
c. er sprake dient te zijn van een ondergeschikte functie bij de woning;
d. er geen tweede woning mag ontstaan;
e. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de mantelzorg ter plaatse niet meer aan de orde is.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 (middelhoog)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3 (middelhoog)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 3 (middelhoog)' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarden 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. 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.

6.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 6 lid 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 door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6 lid 2.1 en artikel 6 lid 2.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
d. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
e. werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3 (middelhoog)' 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 oppervlakteerhardingen;
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 0,50 meter 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 of beregeningsinstallatie.

6.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6 lid 3.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:

a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld;
b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m²;
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. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleend vergunning.

6.3.3 Rapport en toelaatbaarheid

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6 lid 3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 3 (middelhoog)' 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;

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. 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.

6.3.4 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

In de situatie als bedoeld in artikel 6 lid 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 door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties.

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.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Tijdelijke woonunit

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden is het toegestaan een woonunit ten behoeve van het tijdelijk verblijf op het bouwperceel van de te bouwen woning voor de duur van maximaal 2 jaar, na afgifte van de omgevingsvergunning op te richten ter overbrugging tot gereedkoming van de nieuw te bouwen woning. Voor het plaatsen van de woonunit gelden de volgende voorwaarden:

a. de maximale oppervlakte van de woonunit bedraagt 75 m²;
b. de maximale bouwhoogte van de woonunit bedraagt 3,50 meter;
c. de woonunit wordt tenminste 1,00 meter uit de voorste en zijdelingse perceelsgrens geplaatst.

8.2 Ondergronds bouwen

Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van één bouwlaag, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.

8.3 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken ten gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan gegeven bestemming(en). Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:



a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen;
b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
c. heb gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

9.2 Parkeren

9.2.1 Parkeernormen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' voor het bouwen van een bouwwerk en/of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik is verzekerd dat 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, met dien verstande dat de vrijstaande en tweeaaneen gebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' en 'aaneengebouwd' hierin op eigen terrein voorzien;
b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. indien wordt voldaan aan de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen (december 2018).

9.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik verlenen in afwijking van het bepaalde onder artikel 9 lid 2.1:

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 stallingsruimte wordt voorzien.

9.2.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 9 lid 2.1 is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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



Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter;
e. voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van openbaar nuts, 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 bouwhoogte dan 3,50 meter en geen groter oppervlak dan 20 m² hebben.

10.2 Afwegingskader

a. Aan een in artikel 10 lid 1 sub e genoemde afwijking kan slechts medewerking worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de externe veiligheid.
b. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen de omgevingsvergunning voorts voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in artikel 10 lid 1 sub e bedoelde voorzieningen, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht ten aanzien van 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 teniet is gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;

c. Het bepaalde onder 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.

11.2 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 het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoelde in het bepaalde onder a., 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, als bedoeld onder 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. Het bepaalde onder 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: de regels behorende bij het bestemmingsplan Tiskeswej Fase 2 van de gemeente Nederweert.

