

Heijsterstraat 4, Nederweert

Regels

Heijsterstraat 4, Nederweert

Regels

Status:	Vastgesteld
Datum:	3 juni 2025
Plan IDN:	NL.IMRO.0946.BPHeijsterstraat4-VA01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Esdorpen 10
Artikel 4 Waarde – Archeologie 3 22
Artikel 5 Waarde – Gebied met kwetsbaar reliëf 25
Hoofdstuk 3 Algemene regels 26
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 26
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels 26
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 26
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 27
Artikel 10 Overige regels 27
Artikel 11 Kwaliteitsregels 29
Artikel 12 Verhouding tussen bestemmingen 32
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 33
Artikel 13 Overgangsrecht 33
Artikel 14 Slotregel 33
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan 34
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten 35

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Heijsterstraat 4 Nederweert met identificatienummer NL.IMRO.0946.BPHeijsterstraat4-VA01 van de gemeente Nederweert.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels 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 aan huis gebonden bedrijf:
een dienstverlenende ambachtelijke bedrijvigheid, die in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 aan huis gebonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met daarin onderscheid tussen:

- grondgebonden agrarisch bedrijf, waaronder wordt begrepen een akkerbouwbedrijf en een veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij en waaronder mede begrepen een productiegerichte paardenhouderij.
- intensief veehouderijbedrijf:
- glastuinbouwbedrijf;
- intensieve kwekerij, waaronder een viskwekerij en champignonkwekerij;
- melkveehouderij;
- geitenhouderij.

Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf kan worden aangemerkt.

1.8 agrarische bedrijfswoning bewoond door burgers:
een agrarische bedrijfswoning die op grond van dit bestemmingsplan c.q. door het verlenen van een ontheffing/afwijking op grond van dit bestemmingsplan bewoond mag worden door burgers, wordt gelijkgesteld aan een plattelandswoning zoals bedoeld in artikel 1.1.a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.9 agrarisch bouwblok:
de gronden ter plaatse van de aanduiding, 'intensieve veehouderij ("iv")'

1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwde deel van de bouwkavel:
dat deel van de agrarische bouwkavel waarop alle gebouwen en andere bouwwerken zoals bedrijfswoning, stallen, loodsen, waterbassins, mestopslag, (folie)kassen, schaduwhallen, silo's en permanente teeltondersteunende voorzieningen opgericht dienen te worden.

1.12 bebouwingsconcentraties:
bebouwingsclusters en/of bebouwingslinten, zoals aangegeven op de verbeelding.

1.13 bedrijfswoning:
een woning, in of bij een bedrijf, bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is.

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bestaand:
zoals bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

1.17 bijgebouw:
een vrijstaand dan wel aangebouwd gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen niet als hoofdgebouw kan worden aangemerkt.

1.18 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

1.21 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

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

1.23 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.

1.24 burgerwoning:
een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

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

1.26 extensieve dagrecreatie:
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten.

1.27 gebiedseigen functie:
functie die thuishoort in een specifiek gebied.

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

1.29 geitenhouderij:
een agrarisch bedrijf of een onderdeel daarvan waar geiten worden gehouden.

1.30 glastuinbouw:
een agrarische bedrijfsvoering, die gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen;

1.31 grondgebonden agrarisch bedrijf:
Een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend. Tot een grondgebonden agrarisch bedrijf worden met name een akkerbouwbedrijf, een veehouderij (niet zijnde een intensief veehouderijbedrijf), alsmede een productiegerichte paardenhouderij gerekend. Een geitenhouderij wordt niet tot een grondgebonden agrarisch bedrijf gerekend.

1.32 hoge boogkassen (ook wel wandelkap):
een verhoogde tunnel met veelal een breedte van 2 tot 6 meter en een hoogte van ca. 2,25 m. tot maximaal 2,50 m. waarbij de overkapping van de teelt niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig is. De constructie van de tunnel bestaat uit metalen bogen die rusten op ankers welke veelal met een trekker in de grond worden gebracht. Aan elke kopeind is een deuropening en het luchten geschiedt door plastic over de bogen te schuiven.

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

1.34 intensief veehouderijbedrijf:
het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. In principe wordt gedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen, parelhoenders (waarvoor een milieuvergunning is verleend). Een melkveehouderij en een intensieve kwekerij worden niet beschouwd als intensief veehouderijbedrijf.

1.35 intensieve kwekerij:
een agrarisch bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, zonder dat het productieproces afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend. Het productieproces vindt voornamelijk plaats binnen bebouwing, niet zijnde kassenbouw. Tot een intensieve kwekerij behoren met name bedrijven als een viskwekerij, een melkgeitenhouderij en champignonkwekerij. Een intensieve veehouderij wordt hiertoe niet gerekend.

1.36 kampeermiddel:
a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is;

één en ander voorzover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Stacaravans worden hiertoe niet gerekend.

1.37 kampeerplaats:
plaats geschikt voor een kampeermiddel.

1.38 kanaal:
een door de mens (al dan niet met machines) gegraven vaarweg, meestal in een rechte lijn aangelegd en ten behoeve van de scheepvaart of de aan- of afvoer van water.

1.39 kas:
een gebouw, bestaande uit glas of ander lichtdoorlatend en transparant materiaal dienen tot het kweken of trekken van bomen, vruchten, bloemen of planten.

1.40 kleinschalig kamperen:
het gebruik van de gronden ten behoeve van een beperkt kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen.

1.41 landschapselement:
punt-, lijn- en vlakelementen met een maximale grootte van 5 ha, die een groene of blauwe component bezitten, en die voor de identiteit van het landschap van algemeen belang zijn vanwege hun leeftijd (ouder dan 35 jaar) of om andere redenen, zoals hun schoonheids- of plaatselijke zeldzaamheidswaarde of hun beeldbepalende functie voor de omgeving.

1.42 mestbewerking/-verwerking:
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals scheiding, bezinking, toevoeging van additieven, vergisting, beluchting, droging, compostering, indamping, vergassing en verbranding.

1.43 milieuhygiënische uitvoerbaarheid:
indien geen sprake is van een onaanvaardbare milieusituatie, beoordeeld aan de hand van op dat moment van kracht zijnde regelgeving en bestaande milieukwaliteit op het gebied van bodem, geur, geluid en luchtkwaliteit. De milieuhygiënische uitvoerbaarheid houdt bovendien in dat bij de ontwikkeling wordt getoetst of de natuur- en milieukwaliteit voldoet aan vigerende regelgeving.

1.44 milieukwaliteit:
hierbij gaat het om alle aspecten die de milieusituatie kunnen beïnvloeden, zoals geur en ammoniak, waterhuishouding en ecologische waarden.

1.45 nevenactiviteiten:
een activiteit die naar ruimtebeslag, inkomensvergaring en arbeidsintensiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit (agrarisch bedrijf) ter plekke en die wordt uitgeoefend door degene die tevens het agrarisch bedrijf exploiteert.

1.46 nieuwvestiging:
het vestigen van een bedrijf, waaronder begrepen zowel vestiging op een bestaand als een nieuw bouwvlak.

1.47 normale onderhoudswerkzaamheden:
werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.48 omschakeling:
omzetten van een bedrijfstype in een ander bedrijfstype.

1.49 onbebouwde deel van de bouwkavel:
dat deel van de agrarische bouwkavel waarop containervelden, tijdelijke hoge boogkassen, tijdelijke regenkappen en lage boogkassen opgericht dienen te worden.

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

1.51 permanente teeltondersteunende voorzieningen:
overkapping van de teelt, welke gedurende meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig is.

1.52 productiegerichte paardenhouderij:
een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het door middel van een gericht fok- en/of africhtingsprogramma trachten een paard op een hoger niveau te brengen, waardoor de waarde van dat paard in het economische verkeer toeneemt, zoals (op)fokkerijbedrijven, hengstenstations, africhtings- en trainingsbedrijven.

1.53 recreatief medegebruik:
vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals wegbewijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes.

1.54 regenkappen:
een constructie van houten of gegalvaniseerde of verzinkte stalen palen met daarop een boog met een kap van transparantie folie. Deze kap is van bloei tot en met oogst voor een periode van maximaal 6 maanden aanwezig.

1.55 teeltondersteunende voorzieningen:
uitgespreid afdekmateriaal, afdekmateriaal met ondersteunende constructie (lage, niet menstoegankelijke tunnels en tijdelijke menstoegankelijke tunnels), bestemd voor vollegrondsgroente-, fruit-, bloemen- en boomteelt.

1.56 tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten:
het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.

1.57 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
overkapping van de teelt, welke maximaal 6 maanden of korter in het jaar aanwezig is (al dan niet in een aaneengesloten periode).

1.58 uitgespreid afdekmateriaal:
foliemateriaal dat teeltgebonden is en uitsluitend tijdens de teeltperiode voor het afdekken van gewassen mag worden gebruikt.

1.59 verbeelding:
de verbeelding behorend bij dit plan met idn-nummer NL.IMRO.0946.BPHeijsterstr4-ON01.

1.60 volwaardig agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf met ten minste de arbeidsomvang van een volwaardige arbeidskracht en een zodanige bedrijfsomvang dat de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is gewaarborgd.

1.61 watergang:
natuurlijk of kunstmatig kanaal waarlangs water vervoerd kan worden.

1.62 waterstaat:
toestand van het oppervlakte- en grondwater.

1.63 woning:
een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd.

1.64 woonunit:
een gebouw bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Kelders worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

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

2.5 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.

2.6 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 de rooilijn (langs de rijksweg):
de 50 en 100 meter rooilijn wordt gemeten vanuit de dichtstbij gelegen rijbaan van de (rijks)weg, waarbij de toe- en afrit ook als rijbaan beschouwd worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Esdorpen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Esdorpen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder: een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding intensieve veehouderij ("iv");

een en ander met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding dierenverblijf – uitgesloten ("sba-du") en ter plaatse van de functieaanduiding bedrijfswoning ("bw"), het huisvesten van landbouwhuisdieren niet is toegestaan;
2. nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, intensieve kwekerij of melkveehouderij is niet toegestaan, omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, intensieve kwekerij of melkveehouderij is wel toegestaan, mits er geen sprake is van vergroting van het bouwvlak;
3. nieuwvestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf of een intensief veehouderij is niet toegestaan;
4. niet agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan, voor zover sprake is van ambachtelijke be- en verwerking van (semi-)agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, bloemsierkunst, riet- en vlechtwerk) met ondergeschikte verkoop tot maximaal 200 m^2;
5. nieuwvestiging van en omschakeling naar een geitenhouderij is niet toegestaan.

c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning ("bw");
d. landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf in de vorm van water- en groenvoorzieningen met een waterbergende en visueel afschermende functie, zoals zaksloten, wadi's en streekeigen beplanting, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 1 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.1;
e. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
f. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke karakteristiek, met name de openheid van de bolle akkers en essen;
g. verkeersvoorzieningen, mede in de vorm van onverharde wegen en paden;
h. waterhuishoudkundige doeleinden;
i. groenvoorzieningen;
j. extensieve dagrecreatie, inclusief semi-verharde parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden – Esdorpen' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan aan de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende eisen gelden:

3.2.1 Algemeen

a. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding bouwvlak zonder bebouwing ("sba-bzb") is geen bebouwing toegestaan.
c. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning ("bw") is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

d. Het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep en een aan huis gebonden bedrijf is toegestaan, mits:
    1. de functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
    2. er maximaal 30% van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
    3. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
    4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;
e. Buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken zijn, behoudens het bepaalde in 3.2.2 onder 5, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van het agrarisch grondgebruik en/of recreatief medegebruik, met een maximale hoogte van 5 m en een maximale oppervlakte van 100 m², dan wel verkeers- en/of nutsvoorzieningen met een maximale hoogte van 1 m en een maximale oppervlakte van 6 m² per bouwwerk;
f. nieuwvestiging van geluidszoneringsplichtige inrichtingen (lawaaisportterreinen) is niet toegestaan;
g. de oppervlakte aan parkeervoorzieningen ten behoeve van de extensieve dagrecreatie mag per locatie maximaal 250 m² bedragen.

3.2.2 Agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken gelegen binnen het bouwvlak met de aanduiding agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 3.1. onder b gelden de volgende eisen:

1. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	max. 7 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
dakhelling	min. 12°
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.

2. bedrijfswoningen:

dakhelling	max. 12°
inhoud, inclusief bijgebouwen t.b.v. privé-gebruik	max. 950 m^3
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.

3. bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3,20 m.
bouwhoogte	max. 5,50 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot bedrijfswoning	max. 20 m uit de dichtstbijzijnde gevel

4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	inhoud	afstand tot zijdelingse perceelsgrens
mestsilo's	max. 8,50 m.	max. 2.500 m^3	min. 5 m.
overige silo's	max. 12 m.	n.v.t.	min. 5 m.
erfafscheidingen	max. 2 m.	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 4,50 m.	n.v.t.	n.v.t.

5. teeltondersteunende voorzieningen:

	bouwhoogte	oppervlakte	overig
permanente teeltondersteunende voorzieningen (binnen bouwvlak)	max. 2,50 m., met uitzondering van ondersteunende kassen welke 8 m. hoog mogen zijn	max. 2.500 m², mits vooraf advies wordt ingewonnen van de kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal	
tijdelijke regenkappen	max. 2,50 m.	max. 10% van totale teeltoppervlakte	aansluitend aan bebouwde deel van het bouwvlak, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal
tijdelijke hoge boogkassen	max. 2,50 m.	max. 10% van totale teeltoppervlakte	aansluitend aan bebouwde deel van het bouwvlak, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal

6. als specifieke nevenactiviteit bij agrarische bedrijven is de verkoop van streekeigen producten tot max. 200 m² toegestaan;
7. overige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven zijn niet toegestaan, behoudens het bepaalde in 3.1. lid b sub 4;
8. op bouwvlakken met de specifieke bouwaanduiding bouwvlak zonder bebouwing (“sba-bzb”) is geen bebouwing toegestaan;
9. verhardingen, niet zijnde inritten tussen de weg en het bedrijf, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting – intrekken OV

Ter plaatse van de gronden met de bouwaanduiding ‘sba-du’ is enkel bebouwing toegestaan indien de omgevingsvergunning voor de bouw van een loods, met kenmerk OV 20180010, is ingetrokken.

3.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
    1. bebouwing;
    2. verhardingen;
b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op:
    1. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied;
    2. stedenbouwkundige kwaliteit;
    3. het straat- en bebouwingsbeeld;
    4. de milieusituatie;
    5. de verkeersveiligheid;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    7. de sociale veiligheid;
    8. de externe veiligheid;
    9. de hemelwaterproblematiek.

c. Voor zover sprake is van bebouwing en verhardingen in het kader van agrarische ontwikkelingen, dient bij de aspecten natuurlijke en/of landschappelijke waarden, stedenbouwkundige kwaliteit en hemelwaterproblematiek in ieder geval het bepaalde in artikel 11.3 in acht te worden genomen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijking verlenen van:

a. het bepaalde in 3.2.2 en de bouw van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen toestaan tot een minimale afstand van 3 m. uit de perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
    1. deze kortere afstand vanwege bedrijfstechnische maatregelen noodzakelijk is;
    2. het perceel onvoldoende ruimte biedt om de bebouwing binnen 5 meter te realiseren;
    3. deze kortere afstand vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
    4. de belangen van naburige percelen niet onevenredig worden geschaad;;
b. het bepaalde in 3.2.1 en overschrijding van de begrenzing van de op de verbeelding aangeduide agrarische bouwvlakken met bebouwing toestaan, onder de voorwaarden dat:
    1. een doelmatige bedrijfsvoering overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk maakt;
    2. overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak en slechts éénmalig tijdens de planperiode;
    3. deze afwijking niet geldt voor intensieve veehouderijen gelegen ter plaatse van de aanduiding “Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied” en nieuwvestigingen van glastuinbouwbedrijven;
    4. deze afwijking geldt niet voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied";
    5. aanwezige landschapswaarden niet in onevenredige mate worden geschaad;
    6. de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
    7. het woon- en leefklimaat niet worden aangetast;
    8. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, met name wat betreft de aspecten geur en geluid;
    9. op grond van het bepaalde in artikel 11.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
    10. de regels in 3.2.2 in acht genomen worden;
c. het bepaalde in 3.2.2 en een maximale bouwhoogte van 12 m. voor bedrijfsgebouwen bij een agrarisch bedrijf toestaan, onder de voorwaarden dat:
    1. een doelmatige bedrijfsvoering deze grotere hoogte noodzakelijk maakt;
    2. de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
    3. de bouwhoogte vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is;
d. het bepaalde in 3.2.2 en permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak met de aanduiding agrarisch bedrijf met een oppervlakte van méér dan 2.500 m² toe te staan, uitsluitend indien:
    1. op grond van het bepaalde in artikel 11.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
    2. geen omschakeling plaatsvindt naar een glastuinbouwbedrijf;
    3. een advies verkregen wordt van de kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal;
e. het bepaalde in 3.2.2 en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van de aspergeteelt toestaan, onder de voorwaarden dat:
    1. de voorzieningen maximaal gedurende 3 maanden op de gronden aanwezig zijn;
    2. de maximale hoogte van de voorzieningen 3 m. bedraagt;
    3. rekening gehouden wordt met de milieukwaliteit, met name de waterhuishouding en de ecologische waarden in het gebied;
    4. na afloop van de periode van 3 maanden de aanwezige voorzieningen in zijn geheel van de gronden verwijderd worden;

f. het bepaalde in 3.2.2 en een vergroting van de inhoud van een burger- of bedrijfswoning inclusief bijgebouwen tot 1.100 m³, indien het perceel niet groter is dan 1.000 m² en tot 1.300 m³, in het perceel groter is dan 1.000 m² toestaan, onder de voorwaarden dat:
    1. sprake is van een samenhangend geheel, waarbij de woning tezamen met de uitbreiding een eenheid dient te vormen;
    2. de uitbreiding planologisch aanvaardbaar is;
    3. de uitbreiding niet voor/aan de voorgevel van de woning plaatsvindt;
    4. de uitbreiding niet zodanig is dat woningsplitsing via eenvoudige bouwkundige ingrepen mogelijk wordt;
    5. op grond van het bepaalde in artikel 11.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
g. het bepaalde in 3.2.2 en het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten toestaan, onder de voorwaarden dat:
    1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
    2. de afstand tot een perceelsgrens niet minder dan 3 m. bedraagt;
    3. een planschade verhaalsovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in artikel 3.4.1 genoemde afwijking kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid.

3.4.3 Procedure

Een besluit tot het verlenen van afwijking wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Onder gebruik en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

a. het gebruik van gronden en opstallen voor huisvesting van landbouwhuisdieren ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding dierenverblijf - uitgesloten ("sba-du") en ter plaatse van de functieaanduiding bedrijfswoning ("bw");
b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens stacaravans of het permanent plaatsen van caravans op kampeerterreinen of kleinschalige campings - behoudens het bepaalde in, alsmede caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door arbeidsmigranten;
c. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
d. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel, anders dan toegestaan op grond van de in dit plan opgenomen regels;
e. het gebruik van gronden en opstallen voor nevenactiviteiten, anders dan:
    1. toegestaan op grond van de in dit plan opgenomen regels, of
    2. tot een oppervlakte van 200 m^2 per agrarisch bedrijf, mits geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en er geen detailhandel plaatsvindt anders dan verkoop van lokaal geproduceerde streekeigen producten;

f. het gebruik van gronden en opstallen voor mestbewerking/-verwerking als nevenactiviteit ten behoeve van meerdere bedrijven is niet toegestaan, met dien verstande dat mestbewerking/-verwerking als nevenactiviteit voor het eigen agrarisch bedrijf wel is toegestaan;
g. het gebruik van de agrarische bebouwing voor de tijdelijke huisvesting van (zelfstandige) arbeidsmigranten;
h. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
i. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
j. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerbewoning. Dit verbod geldt niet voor bedrijfswoningen die reeds op 1 september 2007 voor burgerwoning gebruikt worden waarbij de hoofbewoner sindsdien niet gewijzigd is danwel waarvoor na die datum een persoonsgebonden beschikking is verleend danwel waarvoor na die datum een ontheffing/afwijking is verkregen ten behoeve van het gebruik voor burgerwoning.
k. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten.
l. op de gronden aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – bouwvlak zonder bebouwing' is het verboden deze in te richten als gebouwerf ten dienste van het gebruik van het aanwezige agrarische bedrijf. Deze gronden worden niet aangemerkt als gebouwerf in de zin van artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (of diens rechtsopvolger) en artikel 1.1. lid 1 van het Omgevingsplan Gemeente Nederweert (of diens rechtsopvolger).

Als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt gerekend het gebruik van leegstaande gebouwen voor statische opslag, zonder dat er handels- of bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing

a. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - dierenverblijf uitgesloten ("sba-du"), conform de bestemmingsomschrijving, is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1, is uitgevoerd en daarna in stand wordt gehouden.
b. Wijziging van de landschappelijk inpassing kan op verzoek. Hiertoe dient een landschappelijk inpassingsplan cq. inrichtingsplan ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Indien getuigend van een goede ruimtelijke ordening kan per besluit de inpassing gewijzigd worden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

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

a. artikel 3.5 onder a en toestaan dat de gronden bij een burgerwoning, recreatiebedrijf of agrarisch bedrijf worden gebruikt als kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 kampeerplaatsen, onder de voorwaarden dat:
    1. kampeermiddelen maximaal 75 m. van de grens van het agrarisch bouwvlak of van de bestaande bebouwing behorende bij de burgerwoning, waarbij het kleinschalig kamperen hoort, geplaatst mogen worden;
    2. buiten het agrarisch bouwvlak mag geen extra bebouwing ten behoeve van het kleinschalig kamperen worden opgericht;
    3. de kleinschalige kampeerplaats dient te worden voorzien van een adequate afschermende beplanting. Hiertoe dient een beplantingsplan te worden voorgelegd, dat de goedkeuring behoeft van het college van burgemeester en wethouders van Nederweert;
    4. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
    5. op grond van het bepaalde in artikel 11.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
b. artikel 3.5 onder d en de uitoefening van nevenactiviteiten toestaan, onder de voorwaarden dat:
    1. de nevenactiviteit onderschikt blijft aan het bestaande gebruik van het perceel;
    2. de nevenactivteit qua aard en omvang dient te passen bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving;

3. de nevenactiviteit dient plaats te vinden in de bestaande bebouwing;
4. de nevenactiviteit niet mag leiden tot vergroting van de bestaande bebouwing;
5. de nevenactiviteit geen (extra) hinder of belemmeringen mag veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
6. het een gebiedseigen functie betreft;
7. maximaal 1 nevenactiviteit per adres is toegestaan;

c. artikel 3.5 onder d en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen, onder de voorwaarden dat:
   1. sprake is van een landschappelijke inpassing. Hiertoe dient een beplantingsplan te worden voorgelegd, dat de goedkeuring behoeft van het college van burgemeester en wethouders van Nederweert;
   2. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
   3. uit een natuurwaardenonderzoek dient te blijken dat de activiteit niet strijdig is met de Wet natuurbescherming;
   4. er mag geen (extra) hinder of belemmering worden veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
   5. op grond van het bepaalde in artikel 11.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
d. artikel 3.5 onder f en toestaan dat de agrarische bebouwing gebruikt wordt ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, onder de voorwaarden dat:
   1. de huisvesting enkel plaatsvindt in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat in afwijking hiervan oprichting van extra bebouwing is toegestaan, mits deze passend is bij de bestaande bedrijfsgebouwen, voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3.2.2 en sprake is van landschappelijke inpassing van de bebouwing;
   2. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
   3. de huisvesting enkel werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
   4. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat;
   5. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de behoefte aan tijdelijke huisvesting ter plaatse niet meer aan de orde is;
e. artikel 3.5 onder g en toestaan dat bijgebouwen gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
   1. sprake is van een mantelzorgindicatie;
   2. de voor mantelzorg te gebruiken wooneenheid niet geheel mag worden gescheiden van de hoofdbebouwing;
   3. sprake dient te zijn van een ondergeschikte functie bij de woning;
   4. er geen tweede woning mag ontstaan;
   5. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de mantelzorg ter plaatse niet meer aan de orde is.
f. artikel 3.5 onder i en toestaan dat de agrarische bedrijfswoning wordt gebruikt voor bewoning door burgers, onder de voorwaarden dat:
   1. de bewoning is aangevangen na 1 september 2007;
   2. het betreft een bestaande woning die binnen een agrarisch bouwblok ligt;
   3. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat;
   4. er mag geen (extra) hinder of belemmering worden veroorzaakt voor het bedrijf waarbij de woning hoort alsmede voor omliggende bedrijven.

3.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.6.1 genoemde afwijking kan bovendien slechts worden verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de activiteit belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
b. er ontstaat geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie;

c. functiewijziging ten behoeve van nieuwe solitaire detailhandelsvestigingen, groothandel, kantoren, glastuinbouw, (zware) industrie, transport- en distributiefuncties en andere bedrijvigheid die op grond van rijks- of provinciaal beleid elders dient te worden gelokaliseerd en bedrijvigheid niet genoemd in de in bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten of gelijkwaardig is niet toegestaan;
d. er vindt bovendien geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid en infrastructuur;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid.

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

3.7.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden om op of in de voor 'Agrarisch met waarden - Esdorpen' aangewezen gronden de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,5 meter;
b. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
c. het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterpaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
    1. het aanleggen en verharden van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
    2. het aanleggen van koe- of kavelpaden;
    3. het aanleggen van verhardingen op de gronden tussen de voorzijde van het agrarisch bouwvlak en de ontsluitingsweg of gebied tussen de voorzijde van een burgerwoning en de ontsluitingsweg of binnen 5 m. uit de bestaande bebouwing ten behoeve van de woning;
d. het vellen, rooien, zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in een kapvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is geregeld, zoals deze regelingen luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik.

3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op andere-werken en werkzaamheden die:

a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen (bouw)vlak met een functieaanduiding, zoals nader omschreven in de bestemmingsomschrijving in deze bestemming;
b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.7.3 Afwegingskader

Een in artikel 3.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan(direct of indirect) te verwachten gevolgen de agrarische en/of de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

a. omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf toestaan tot maximaal 1,5 ha onder de voorwaarden dat:

    1. sprake dient te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
    2. op grond van het bepaalde in artikel 10.2.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
    3. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkavel mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 10.2.3 en 10.2.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
    4. bij nieuwvestiging en overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha. een advies verkregen wordt van de kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal;
    5. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
    6. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
    7. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
    8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
    9. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd dan nadat de bedrijfsgebouwen zijn gebouwd;
    10. de regels in artikel 3.2.2 in acht genomen worden;

b. omschakeling naar een intensieve kwekerij toestaan tot maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:

    1. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
    2. op grond van het bepaalde in artikel 10.2.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
    3. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkavel mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 10.2.3 en10.2.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
    4. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
    5. bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha een advies verkregen wordt van de kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal;
    6. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
    7. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
    8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
    9. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd dan nadat de bedrijfsgebouwen zijn gebouwd;
    10. de regels in artikel 3.2.2 in acht genomen worden;

c. omschakeling naar een melkveehouderij toestaan tot maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:

1. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
2. op grond van het bepaalde in artikel 10.2.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
3. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkavel mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 10.2.3 en 10.2.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
4. bij nieuwvesting en bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha. een advies verkregen wordt van de kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal;
5. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
6. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
7. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming;
8. het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast;
9. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
10. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
11. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd dan nadat de bedrijfsgebouwen zijn gebouwd;
12. de regels in artikel 3.2.2 in acht genomen worden;

d. het bouwvlak voor een intensief veehouderijbedrijf vergroten tot maximaal 1,5 ha, onder de voorwaarden dat:
1. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
2. uitbreiding van het bouwblok niet is toegestaan op een bouwblok met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - niet uitbreiden";
3. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming;
4. het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast;
5. op grond van het bepaalde in artikel 10.2.2 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
6. de maximale oppervlakte van de nieuwe bouwkavel mag de maat van 1,5 ha overschrijden indien op grond van het bepaalde in artikel 10.2.3 en 10.2.4 inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
7. bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha een advies verkregen wordt van de kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal;
8. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
9. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
10. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
11. de regels in artikel 3.2.2 in acht genomen worden;

e. de bestemming Agrarisch met waarden - Esdorpen wijzigen in de bestemming Natuur, ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone, onder de voorwaarden dat:
1. de inrichting van de gronden tot natuur geen onevenredige belemmering vormt voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
2. geen afbreuk wordt gedaan aan de openheid in het gebied;

3. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
4. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
5. de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert van toepassing worden verklaard;

f. de aanduiding agrarisch bedrijf of wonen wijzigen in de aanduiding bedrijf (zijnde niet-agrarisch bedrijf), onder de voorwaarden dat:
1. het betreft een bedrijf passend binnen de lijst van categorie 1 en 2-bedrijven, zoals opgenomen in de in Bijlage 2 bij deze planregels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee naar aard, omvang en invloed op milieu en omgeving vergelijkbare bedrijven;
2. wijziging enkel is toegestaan in de wro-zone - bebouwingsconcentraties;
3. de bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden in de bestaande bebouwing; vervangende nieuwbouw is toegestaan, mits er sprake is van een afname van het bouwvolume en er een stedenbouwkundige/landschappelijke verbetering intreedt;
4. sprake dient te zijn van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing;
5. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
6. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
7. op grond van het bepaalde in artikel 11.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
8. de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert” in acht genomen worden;

g. de specifieke bouwaanduiding bouwvlak zonder bebouwing (“sba-bzb”) wijzigen in de aanduiding bouwvlak bij een agrarisch bedrijf, onder de voorwaarden dat:
1. de wijziging noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
2. uitbreiding van het bouwblok niet is toegestaan op een bouwblok met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - niet uitbreiden";
3. op grond van het bepaalde in artikel 11.3, inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
4. bij overschrijding van de oppervlaktemaat van 1,5 ha een advies van de kwaliteitscommissie Weert, Nederweert en Leudal is verkregen;
5. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
6. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
7. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming;
8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
9. de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert” in acht genomen worden;

h. de aanduiding agrarisch bedrijf wijzigen in de aanduiding wonen, onder de voorwaarden dat:
1. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
2. geen sprake is van een Ruimte-voor-Ruimte woning;
3. de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert” in acht genomen worden;
4. het aantal woningen niet mag toenemen;
5. geen belemmeringen optreden voor omliggende agrarische bedrijven;
6. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, met name wat betreft de aspecten geur en geluid;
7. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
8. sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
9. op grond van het bepaalde in artikel 11.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
10. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;

i. bestaande hoofdgebouwen splitsen in maximaal 2 woningen, onder de voorwaarden dat:
1. de splitsing enkel is toegestaan in de wro-zone - bebouwingsconcentraties;
2. na splitsing de woningen elk een minimale inhoud hebben van 350 m³;

3. bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan conform de maatvoering bij alle burgerwoningen zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert”;
4. sprake is van een minimaal evenredige kwaliteitsbijdrage door de sloop van overige niet cultuurhistorische waardevolle bebouwing en herstel van cultuurhistorische waardevolle panden; indien sloop of herstel als bedoeld in de vorige zin niet mogelijk is, dan dient op grond van artikel 11.3 inzicht te worden geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
5. sprake is van een landschappelijke inpassing;
6. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
7. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

j. de aanduiding agrarisch bedrijf wijzigen in de aanduiding recreatieve doeleinden onder de voorwaarden dat:
1. voor zover van toepassing de agrarische- of bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, danwel als nevenactiviteiten kunnen worden beschouwd;
2. sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiebedrijf;
3. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie oplevert;
4. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
5. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
6. op grond van het bepaalde in artikel 11.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
7. geen belemmeringen optreden voor omliggende agrarische bedrijven;
8. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

k. de aanduiding agrarisch bedrijf wijzigen in de aanduiding maatschappelijk, onder de voorwaarden dat:
1. voor zover van toepassing de agrarische- of bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, danwel als nevenactiviteiten kunnen worden beschouwd;
2. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, infrastructuur, landschap, ecologie, hydrologie en archeologie oplevert;
3. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
4. op grond van het bepaalde in artikel 11.3 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
5. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
6. geen belemmeringen optreden voor omliggende agrarische bedrijven;

3.8.2 Aanvullend afwegingskader

Een in artikel 3.8.1 genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de milieusituatie;
b. de verkeersveiligheid en infrastructuur;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. de sociale veiligheid;
e. de waarden en functies die het plan beoogt te beschermen;
f. het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op de tot Waarde - Archeologie 3 bestemde gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van een gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 40 cm. ten opzichte van het maaiveld;
b. de bouw van een bijgebouw van, of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een bruto-oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 250 m2;
c. bouwwerken ten dienste van de in lid 4.1 genoemde doeleinden en ten dienste van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 40 cm. ten opzichte van het maaiveld.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, de fundering en de afmetingen van bouwwerken, voor zover die worden gebouwd op, of binnen een afstand van 25 meter tot gebieden die op de verbeelding zijn aangeduid als Waarde - Archeologie 3, zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van het betreffende waardevolle terrein, maar ook omdat de exacte begrenzing van archeologische terreinen niet in alle gevallen vaststaat.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 4.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

4.4.2 Afwegingskader

Een in 4.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend mits:

a. uit gemeentelijk archeologisch beleid blijkt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, of
b. uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en zo nodige zeker is gesteld. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de afwijking de volgende verplichtingen worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
    3. 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. In dit geval worden aan de vergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

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

4.5.1 Algemeen

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 250 m2 of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 40 cm. onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 40 cm.

4.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. het normaal onderhoud en beheer betreffen.

4.5.3 Afwegingskader

Een in 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
a. uit gemeentelijk archeologisch beleid blijkt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, of
b. uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en zo nodige zeker is gesteld. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de afwijking de volgende verplichtingen worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
    3. 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. In dit geval worden aan de vergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van (bouw)werkzaamheden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak:
a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
c. van de verbeelding wordt verwijderd,

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 5 Waarde – Gebied met kwetsbaar reliëf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Gebied met kwetsbaar reliëf aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de aanwezige hoogteverschillen in de bodemopbouw.

5.2 Bouwregels

Op de tot Waarde – Gebied met kwetsbaar reliëf bestemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd

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

5.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het diepploegen of diepwoelen dieper dan 30 cm;
c. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

5.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Afwegingskader

Een in 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het kwetsbare reliëf.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Boringsvrije zone

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' mogen geen activiteiten worden ontplooit die strijdig zijn met de bescherming van de bodem en grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening. Het gaat om activiteiten in de vorm van boringen en roeren van grond die dieper reiken dan 80 meter onder maaiveld.

7.2 Wro-zone – bebouwingsconcentratie

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding Wro-zone – bebouwingsconcentratie, zoals aan gegeven op de verbeelding, liggen bebouwingsclusters en/of bebouwingslinten. Een bebouwingsconcentratie is een verzameling bij elkaar liggende erven in het buitengebied die qua ontstaan en ruimtelijke opbouw een samenhang hebben met het omliggende landschap.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van:

a. de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
b. de planregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot, waarbij voor een vergroting tot meer dan 30 m. overleg dient plaats te vinden met Defensie in het kader van de veiligheid voor vliegverkeer binnen laagvlieggebieden;
c. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
d. de voorgeschreven maten met maximaal 10%, mits niet elders in deze planregels wordt voorzien in een afwijking van de maatvoeringsregels.

8.2 Afwegingskader

Een in 8.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
b. bestemmingsgrenzen met max. 5 m. verschuiven;

9.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 9.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

10.1.1 Algemeen

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).

10.1.2 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

10.1.3 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 10.1.1 en/of artikel 10.1.2

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.

10.1.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 10.1.1 en/of artikel 10.1.2 is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

10.2 Afstand bebouwing tot (spoor-)wegen en kanalen

10.2.1 Algemeen

Het is verboden nieuwe bebouwing te situeren binnen een afstand van:

a. 30 m. uit het hart van de weg langs gebiedsontsluitingswegen;
b. 15 m. uit het hart van erftoegangswegen en onverharde wegen;
c. 20 m. uit spoorwegen, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf;
d. 20 m. vanaf de oeverlijn van kanalen. Dit verbod geldt niet voor ondergrondse kadaverkoelingen, waarbij de bovengrondse delen van de koeling maximaal één meter hoog zijn.

10.2.2 Afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in:

a. 10.2.1 onder a teneinde de afstand van bebouwing tot de Rijksweg A2 te verkleinen tot 50 m. Hiertoe dient de wegbeheerder te worden gehoord;
b. 10.2.1 onder c. teneinde de afstand van bebouwing tot spoorwegen te verkleinen. Hiertoe dient de spoorwegbeheerder te worden gehoord.

10.3 Algemene sloopregeling

10.3.1 Algemeen

In de volgende omstandigheden wordt naast hetgeen reeds conform de overige regels wordt vereist, tevens een sloopregeling voorgeschreven:

a. het via wijziging splitsen van woningen;
b. de ontheffingsregels en wijzigingsregels waarin op basis van artikel 11.3 de kwaliteitsregel Ruimtelijke kwaliteit via het instrumenten kwaliteitsbijdrage is voorgeschreven.

10.3.2 Voorwaarden sloopverplichting

a. Voor zover sloop is voorgeschreven ingevolge 10.3.1 onder a moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
    1. het slopen van de overige gebouwen binnen het betreffende bouwvlak, voor zover deze het ingevolge de regels bij de betreffende woning toegestane inhoudsmaat voor de woning inclusief bijgebouwen overschrijden;

b. Voor zover sloop is voorgeschreven ingevolge 10.3.1 onder b moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
    1. er dient ten minste het dubbele oppervlak aan bestaande gebouwen binnen het betreffende bouwvlak te worden gesloopt in vergelijk met de nieuw op te richten bebouwing.
    2. de gebouwen mogen niet betrokken zijn geweest bij de ruimte-voor-ruimte-regeling, Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of een andere regeling waarvoor een sloopvergoeding wordt ontvangen.

10.3.3 Aanvullend afwegingskader

a. Deze sloopregeling is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

b. De onder 10.3.1 bedoelde sloop van bestaande gebouwen mag ook inhouden de sloop van bestaande gebouwen elders in het plangebied, met dien verstande dat de bestemming van het bouwperceel waar gesloopt wordt, gewijzigd wordt in de gebiedsbestemming, danwel de aanduiding wonen met inachtneming van de wijzigingsbevoegdheid

Artikel 11 Kwaliteitsregels

11.1 Algemeen

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk. Om verzekerd te zijn van kwaliteitsverbetering worden instrumenten ingezet die erop gericht zijn om de ontwikkelingen te combineren met die benodigde kwaliteitsverbetering.

Deze kwaliteitsverbetering vindt via een drietal benaderingen plaats:

a. ruimtelijke kwaliteit intensief veehouderijbedrijf binnen landbouwontwikkelingsgebieden;
b. ruimtelijke kwaliteit via het instrument basispakketten (voorheen BOM+);
c. ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage.

De ruimtelijke kwaliteit intensief veehouderijbedrijf binnen landbouwontwikkelingsgebieden heeft betrekking op de nieuwvestiging (waaronder mede begrepen omschakeling naar) en uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven binnen de op de verbeelding aangeduide Landbouwontwikkelingsgebieden.

De ruimtelijke kwaliteit via het instrument basispakketten geldt ten aanzien van agrarische bedrijven. Voor zover sprake is van uitbreiding van verharding en bebouwing binnen het bouwblok kan het instrument worden ingezet via de nadere eisenregeling. Voor zover het betreft het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf dan wel bouwvlakuitbreiding of nieuwvestiging van agrarische bedrijven en omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven, wordt het instrument ingezet in het kader van de afwijkings- respectievelijk wijzigingsbevoegdheid.

De ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage geldt voor niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Voor zover het betreft:

- ontwikkelingen buiten het bouwvlak
- een meer ingrijpende uitbreiding van niet-agrarische bedrijven/recreatiebedrijven
- het toevoegen van nevenactiviteiten

11.2 Ruimtelijke kwaliteit via het instrument basispakketten

11.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in dit bestemmingsplan op opgenomen afwijkings-, wijzigings- en nadere eisenregels, onder de voorwaarde dat - voor zover het betreft ontwikkelingen ten behoeve van agrarische bedrijven - naast de reeds in de betreffende regels opgenomen voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de navolgende bepalingen omtrent het van toepassing zijn van basispakketten.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een drietal pakketten, te weten:

- verplicht basispakket;
- basispakket-plus;
- basispakket-extra.

In de volgende tabel is aangegeven wanneer de diverse pakketten verplicht zijn en wanneer advies moet worden ingewonnen bij de Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal:

	Basispakket	Basispakket-plus	Basispakket-extra	Advies Kwaliteits-commissie Weert, Nederweert, Leudal

Uitbreiding bebouwing of verharding binnen bouwblok alsmede het vergroten agrarisch bouwvlak tot referentiemaat (1,5 ha) in agrarisch gebied /landbouwontwikkelingsgebied	Verplicht	Vrijwillig	Vrijwillig	Nee
Uitbreiding bebouwing of verharding binnen bouwblok alsmede vergroten agrarisch bouwvlak tot referentiemaat (1,5 ha) in agrarisch gebied met waarden	Verplicht	Verplicht	Vervangend voor Basispakket-plus	Ja
Vergroten agrarisch bouwvlak of nieuwvestiging boven de referentiemaat (1,5 ha in alle gebieden met uitzondering van landbouwontwikkelingsgebied)	Verplicht	Verplicht	Verplicht; eventueel te vervangen door een extra tegenprestatie uit het Basispakket-plus	Ja
Vergroten agrarisch bouwvlak of nieuwvestiging van niet intensief veehouderijbedrijf boven de referentiemaat (1,5 ha) in landbouwontwikkelingsgebied	Verplicht	Verplicht	Vervangend voor Basispakket-plus	Ja
Vergroten agrarisch bouwvlak of nieuwvestiging van intensief veehouderijbedrijf boven de 3 ha. in landbouwontwikkelingsgebied	Verplicht	Verplicht	Verplicht; eventueel te vervangen door een extra tegenprestatie uit het Basispakket-plus	Ja
Omschakeling naar niet grondgebonden bedrijf	Verplicht	Verplicht	Vervangend voor Basispakket-plus	Ja

Uit de tabel blijkt dat het basispakket steeds verplicht is. Het basispakket-plus is bij zwaardere ingrepen verplicht. Het basispakket-extra is niet verplicht, maar kunnen als vervanging worden ingezet voor het basispakket-plus.

In de volgende artikelleden is uiteengezet welke (tegen)prestaties onderdeel vormen van het betreffende pakket. Om te komen tot een goede toepassing van de (tegen)prestaties, dienen alle fysieke omgevingscomponenten, die samenhangen met de beoogde agrarische bedrijfsontwikkeling, in ogenschouw te worden genomen, te weten: water, erosie, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, ontstening/ontglazing en veiligheid/overstroming.

Om inzicht te krijgen in de aard van de agrarische ontwikkeling(en) en de effecten op de omgevingskwaliteiten, dient een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) te worden overgelegd. In dit BOP wordt een duurzame tegenprestatie gericht op de omgevingskwaliteit geformuleerd, die dient te beantwoorden aan de doelstelling van de onderliggende gebiedsbestemming, en wordt ingegaan op de borging ervan.

11.2.2 Basispakket

In het kader van het basispakket dienen de volgende randvoorwaarden in acht te worden genomen:

a. er dient sprake te zijn van een inpassing van de nieuwe bebouwing/verharding op basis van een inpassingsplan, waarbij een en ander is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing en ruimtelijke inpassing);
b. herinrichten bouwkavel onder meer met het oog op compact bouwen, de functionaliteit van de bebouwing en het herschikken van de bebouwing;
c. voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding (water- en erosie-aspecten). Hierbij dient uit te worden gegaan van afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie sprake van infiltratie of retentie kan zijn.

11.2.3 Basispakket-plus

In het kader van het basispakket-plus dient aanvullend op het basispakket voldaan te worden aan één of meerdere van de onderstaande componenten, afhankelijk van het agrarische bedrijfstype en de in het geding zijnde omgevingswaarden:

a. architectonische vormgeving van de nieuw op te richten bebouwing;
b. voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater, als gevolg van bestaande bebouwing/verharding;
c. opruimen oude gebouwen/verharding;
d. maatregelen op het gebied van veiligheid/overstroming in beekdalen;
e. herinrichten bouwkavel onder meer met het oog op compact bouwen, de functionaliteit van de bebouwing en het herschikken van de bebouwing;
f. het aanbrengen van extra milieureducerende maatregelen op het gebied van geluid, geur, ammoniak, stof of trilling;
g. voor intensieve veehouderij bij meerdere bedrijfslocaties: beste locatiemethode gericht op afbouw van de tweede en/of volgende locaties, waarbij op een vast te leggen moment sloop van de gebouwen zal plaatsvinden.

11.2.4 Basispakket-extra

Op verzoek van de initiatiefnemer/ondernemer kan worden gekozen voor maatregelen buiten het bouwblok, met name gericht op bedrijfsgronden, waarbij deze maatregelen in voorkomende gevallen de onderdelen van het basispakket-plus kunnen vervangen. Hierbij kan gedacht worden aan:

a. aanvullende maatregelen op het gebied van waterbeheer (kwalitatief, kwantitatief, grondwater, oppervlaktewater);
b. aanvullende maatregelen op het gebied van erosie (inzaaien grasland op hellingen, aanleggen van lijnvormige landschapselementen);
c. extra maatregelen op vlak van inrichting/beheer van natuur en landschap;
d. ontsluiting/openstelling recreatief medegebruik en versterking/beheer cultuurhistorische relicten;
e. duurzaamheidsaspecten;
f. sloop van bedrijfsgebouwen elders;
g. andere, nog niet genoemde mogelijkheden die de ondernemer in zijn situatie ziet.

11.3 Ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage

11.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsregels, onder de voorwaarde, dat naast de reeds genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de bepalingen omtrent het leveren van een kwaliteitsbijdrage, waarbij het gaat om de volgende doelstellingen en bijdragen.

11.3.2 Bestemming Agrarisch met waarden – Esdorpen

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Esdorpen is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het open houden van de bolle akkers en essen alsmede op het behouden en versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden door bebouwing te concentreren aan randen van essen en rondom brinken.
Deze doelstellingen kunnen worden bereikt door het inzetten van één of meer van de volgende maatregelen:

a. sloop van bebouwing in Es/ bolle akker (niet aan randen);
b. primaire oriëntatie op monumentale/ beeldbepalende kwaliteiten;
c. hoogwaardige architectonische kwaliteit;
d. agrarisch natuurbeheer;
e. behoud en herstel cultuurhistorisch waardevolle panden;
f. vervangende nieuwbouw met hogere kwaliteit;
g. inpassende beplanting.

Artikel 12 Verhouding tussen bestemmingen

a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijking verlenen van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1 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.

13.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4 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.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.4, na de 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.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan ‘Heijsterstraat 4, Nederweert’ van de gemeente Nederweert.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	categorie
-	nr		
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m²	2
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	2
0142		KI-stations	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproduktie en zetten	2
2225		Overige grafische aktiviteiten	2
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
36		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361		Meubelstoffeerderij	1
362		Fabricage van munten, sierraden etc.	2
363		Muziekinstrumenten	2
3661.1		Sociale werkvoorziening	2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	2-3
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552		Cateringbedrijven	2
64		POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post en koeriersbedrijven	2
642		Telecommunicatiebedrijven	2
72		COMPUTERSERVICE –EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72		Computerservicebureau's	1

74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	1
853	2	Kinderopvang	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	2
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9303	2	- begraafplaatsen	1
9303	3	- crematoria	3
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	A	Dierenasiels en -pensions	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	2