

Boeket 33, Nederweert

Regels

Boeket 33, Nederweert

Regels

Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	8 oktober 2024
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0946.BPBoeket332021-VA01

Inhoudsopgave

1. Inleidende regels 4
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8
2. Bestemmingsregels 9
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Esdorpen 9
Artikel 4 Wonen 12
Artikel 5 Waarde – Archeologie 3 16
Artikel 6 Waarde – Archeologie 4 19
Artikel 7 Waterstaat – Beschermingszone watergang 22
3. Algemene regels 23
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 9 Verhouding tussen bestemmingen 23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 23
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 23
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 24
Artikel 14 Overige regels 24
Artikel 15 Kwaliteitsregels 26
4. Overgangs- en slotregels 27
Artikel 16 Overgangsrecht 27
Artikel 17 Slotregel 27
Bijlage 1 Overzicht van te slopen/ te behouden bebouwing, vanBuiten bv, 2 augustus 2024 28
Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan, Bergs Advies, 1 januari 2022 29

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Boeket 33 Nederweert met identificatienummer NL.IMRO.0946.BPBoeket332021-VA01 van de gemeente Nederweert.

1.2 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.

1.3 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 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.

1.5 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.

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

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

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

1.9 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

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

1.13 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.

1.14 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
1.16 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

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

1.18 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.

1.19 burgerwoning:
een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.20 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.

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

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

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

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

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

één en ander voor zover 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.

1.26 kampeerplaats:
plaats geschikt voor een kampeermiddel.

1.27 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.

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

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

1.30 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.

1.31 maatschappelijke functies
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats en verenigingsleven, mede in het bijzonder een beheers-boerderij, molen, opslag ten behoeve van weg/waterstaat en een schaapskooi.

1.32 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.

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

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

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

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 statische opslag:
opslag waarbij elk opslagdeel lange tijd, in ieder geval enkele maanden lang onaangeroerd op dezelfde plek blijft liggen en zonder doel anders dan de opslag. Bijvoorbeeld: stalling van caravans, campers, boten, boedels van particulieren bij verhuizing en oldtimers. Onder het begrip statische opslag wordt in ieder geval niet begrepen het uitoefenen van handels- en bedrijfsactiviteiten, zoals opslag met als doel de opslagdelen te verhandelen of verhuren.

1.40 stiltegebied:
stiltegebieden zijn milieubeschermingsgebieden waarin het aspect stilte bijzondere bescherming nodig heeft, aangezien het anders verloren dreigt te gaan. Stiltegebieden worden door de provincies op grond van artikel 4.9 van de Wet milieubeheer vastgelegd in het provinciaal milieubeleidsplan. Tot de gebieden behoren ten minste:

1. de gebieden die krachtens de Natuurbeschermingswet zijn aangewezen als beschermd natuurmonument of als staatsnatuurmonument, en
2. de gebieden die zijn aangewezen ter uitvoering van de Overeenkomst inzake watergebieden van internationale betekenis, in het bijzonder als verblijfplaats voor watervogels (Conventie van Ramsar (1971), Trb. 1975, 84).

1.41 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.

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

1.43 verbeelding:
de verbeelding behorend bij dit plan met idn-nummer NL.IMRO.0946.BPBoeket332021-ON01.

1.44 verhuur van opslagruimten voor zzp'ers:
verhuur van opslagruimten voor zzp'ers die gebruikmaken van personenauto's en/of bestelauto's om 's ochtends hun spullen/materieel op te halen uit de gehuurde opslagruimte en deze hier in de avond weer naar terug te brengen. Het gebruikmaken van vrachtauto's, kranen, wiellader of andere zware voertuigen door de huurders is niet toegestaan. Onder het begrip 'verhuur van opslagruimten voor zzp'ers' wordt in ieder geval niet begrepen verhuur van opslagruimten voor het uitoefenen van handels- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan omschreven in de eerste zin, zoals opslag van handelsvoorraad met als doel de opslagdelen te verhandelen of verhuren, het plaatsen en/of gebruiken van machines om ter plaatse te functioneren en het uitvoeren van werkzaamheden binnen de opslagruimte.

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

1.46 waterstaat:
toestand van het oppervlakte- en grondwater.

1.47 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.

1.48 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. 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. het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke karakteristiek, met name de openheid van de bolle akkers en essen;
d. de schietsport, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding Veiligheidszone – schootsvelden;
e. verkeersvoorzieningen, mede in de vorm van onverharde wegen en paden;
f. waterhuishoudkundige doeleinden;
g. nutsvoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. extensieve dagrecreatie.

3.2 Bouwregels

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

a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan ten behoeve van het agrarisch grondgebruik en/ recreatief medegebruik dan wel verkeers- en/of nutsvoorzieningen met een maximale hoogte van 1 m en een maximale oppervlakte van 6 m^2 per bouwwerk;
b. binnen het gebied met de aanduiding Veiligheidszone – schootsvelden één berging/schuilgelegenheid per schootsveld is toegestaan voor de schietsport, met een goothoogte van maximaal 2,5 m. en een bebouwingshoogte van maximaal 3,5 m., een kap met een dakhelling van minimaal 12^o en maximaal 45^o en een bebouwd oppervlak van maximaal 100 m^2. Tevens zijn schietpalen toegestaan met een bebouwingshoogte van maximaal 20 m.
c. de oppervlakte aan parkeervoorzieningen ten behoeve van de extensieve dagrecreatie mag per locatie maximaal 250 m^2 bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van:
Het bepaalde in artikel 3.2 en het oprichten van schuilgelegenheden ten behoeve van het hobbymatig houden van vee toestaan tot een maximum van 25 m^2, onder de voorwaarden dat:
a. de oprichting van schuilgelegenheden enkel is toegestaan in de wro-zone bebouwingsconcentraties, zoals aangeduid op de verbeelding;
b. sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de schuilgelegenheid;
c. op grond van het bepaalde in artikel 15 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

3.4.2 Aanvullend afwegingskader
Een in artikel 3.4.1 genoemde ontheffing kan 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.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3.1, meer in het bijzonder:

a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens stacaravans of het permanent plaatsen van caravans op kampeerterreinen of kleinschalige campings, alsmede caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door arbeidsmigranten;
b. 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;
c. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel;
d. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten, behoudens de schietsport binnen op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding Veiligheidszone – schootsvelden;
e. als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt gerekend het gebruik van leegstaande gebouwen voor statische opslag, zonder dat er handels- of bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:
de gebiedsaanduiding veiligheidszone, specifiek de aanduiding schootsvelden verwijderen, danwel verkleinen respectievelijk verleggen, onder de voorwaarden dat:
1. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
2. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
3. geen belemmeringen optreden voor omliggende agrarische bedrijven.

3.6.2 Aanvullend afwegingskader
Een in artikel 3.6.1 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 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van een woning;
b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, overeenkomstig de bepalingen uit artikel 4.5.1

met de daarbij behorende:

c. tuinen, erven en verhardingen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. overige bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen
Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

a. binnen het bouwvlak maximaal één woning is toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken
Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken:
    1. een woning mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
    2. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen' *[bg];*
    3. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen' [bg] is 200 m^2 bijgebouwen en 50 m^2 bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan;
    4. de dakhelling van een woning bedraagt minimaal 12^o. De bepaling geldt niet voor bijbehorende bouwwerken;
    5. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,20 meter;
    6. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter.
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 meter;
    3. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 50 m^2;
c. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan;
d. vervangende nieuwbouw is toegestaan, mits dit plaatsvindt op de bestaande fundamenten.
e. bebouwing met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorische waardevolle bebouwing' mag niet worden gesloopt, met dien verstande dat deze bebouwing geen onderdeel uit maakt van de maximale toegestane oppervlakte voor bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
    1. bebouwing;
    2. verharding.
b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op:
    1. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied;
    2. de 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Sloop en herbouw woning op eigen bouwperceel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 en het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten toestaan, onder de voorwaarden dat:

a. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
b. de afstand tot een perceelsgrens niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
c. aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
d. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
e. aangetoond wordt dat geen sprake is van een beperking van omliggende (agrarische) bedrijven;
f. een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan.

4.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor de in artikel 4.4.2 genoemde afwijkingen kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Een aan huis gebonden beroep of bedrijf

Het gebruik van een woning en bijbehorende bouwwerken voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf is toegestaan, mits:

a. er maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig in gebruik wordt genomen ten behoeve van het beroep/bedrijf aan huis, waarbij de maximum oppervlakte niet meer dan 75 m² mag bedragen;
b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
c. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
d. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed of kan worden beïnvloed;
e. geen (extra) hinder of belemmering wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten die in direct verband staan met het aan huis gebonden beroep/bedrijf.

4.5.2 Strijdig gebruik
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel, anders dan toegestaan op grond van de in dit plan opgenomen regels;
c. het opslaan van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
d. het opslaan van rij- en voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn of daaruit reeds gesloopte materialen;
e. het gebruik van ruimtes binnen de woning en bijbehorende bouwwerken voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
f. activiteiten die de parkeerbalans in de directe omgeving negatief beïnvloeden of kunnen beïnvloeden;
g. het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
h. het uitoefenen van een beroep/bedrijf aan huis, anders dan zoals opgenomen in de bepalingen in artikel 4.5.1.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting
Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'wonen' conform de bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als:

- de overtollige bebouwing, zijnde de bebouwing welke de maximale oppervlaktemaat van 200 m^2 bijgebouwen en 50 m^2 bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals weer gegeven in **bijlage 1** bij deze regels en als bedoeld in lid 4.2.2 van de regels van dit bestemmingsplan overschrijdt, binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gesloopt

- de landschappelijke inpassing overeenkomstig het beplantingsplan zoals opgenomen in **bijlage 2** bij deze regels of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Mantelzorg
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.2 sub g en toestaan dat bijbehorende bouwwerken gebruikt mogen worden ten behoeve van mantelzorg, onder de voorwaarden dat:

a. sprake is van een mantelzorgindicatie;
b. de voor mantelzorg te gebruiken wooneenheid niet geheel mag worden gescheiden van de hoofdbebouwing;
c. sprake is van een ondergeschikte functie bij de woning;
d. er geen tweede woning mag ontstaan;
e. er geen (extra) hinder of belemmering mag worden veroorzaakt voor omliggende (agrarische) bedrijven of woningen;
f. het gebruik wordt beëindigd zodra de mantelzorg ter plaatse niet meer aan de orde is.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:
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 m^3;
3. bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan conform de maatvoering zoals opgenomen in artikel 4.2.2 lid a onder 3;

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 mogelijk is, dan dient op grond van artikel 15 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.

4.7.2 Aanvullend afwegingskader

Een in artikel 4.7.1 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 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 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.

5.2 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 0,4 meter ten opzicht 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 m^2;
c. bouwwerken ten dienste van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden en ten dienste van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter ten opzichte van het maaiveld.

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

5.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 5.4.1 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.

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

5.5.1 Algemeen

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 250 m^2 of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 meter onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben wroden 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 verbandhoudende constructies;
i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,4 meter.

5.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 5.2 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.

5.5.3 Afwegingskader

Een in artikel 5.5.1 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.

5.5.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod in artikel 5.2 is een strafbaar feit.

5.6 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 6 Waarde – Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 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.

6.2 Bouwregels

Op de tot Waarde - Archeologie 4 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 0,4 meter ten opzicht 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 m^2;
c. bouwwerken ten dienste van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden en ten dienste van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter ten opzichte van het maaiveld.

6.3 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 4, 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

6.4.2 Afwegingskader

Een in artikel 6.4.1 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:
    2. 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.

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

6.5.1 Algemeen

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 250 m^2 of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 meter onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben wroden 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 verbandhoudende constructies;
i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,4 meter.

6.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 6.2 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.

6.5.3 Afwegingskader

Een in artikel 6.5.1 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:
    2. 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.

6.5.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod in artikel 6.2 is een strafbaar feit.

6.6 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 7 Waterstaat – Beschermingszone watergang

7.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Waterstaat – Beschermingszone watergang aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
a. de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

met dien verstande dat de beschermingszones zijn opgenomen in de legger van de primaire wateren van het betreffende waterschap. Op de gronden zijn tevens de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het betreffende waterschap van toepassing.

7.2 Bouwregels
Op de voor Waterstaat – Beschermingszone watergang aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

7.3.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

7.3.2 Afwegingskader
Een in 7.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade mag worden of kan worden toegebracht aan de watergang, en onder de voorwaarden dat:
a. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van de in 7.1 bedoelde watergang;
b. de beslissing met betrekking tot de ontheffing aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

7.4 Aanlegvergunning

7.4.1 Algemeen
Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
a. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
b. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

7.4.1 Uitzonderingen op het verbod
Het in 7.4.1 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.

7.4.3 Afwegingskader
Een in 7.4.1 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 de belangen van de watergang. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie van de bedoelde watergang.

7.4.4 Strafregel
Overtreding van het verbod in 7.4.1 is een strafbaar feit.

3. Algemene regels

Artikel 8 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 9 Verhouding tussen bestemmingen

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Geoorloofd gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan: a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (jaarlijks) terugkerende evenementen en activiteiten - waaronder mede begrepen (groeps)kamperen - met een maximum van 3 keer per jaar per perceel en met een duur van minder dan 15 dagen per evenement, inclusief op- en afbouwen, Wanneer vergunningen zijn vereist als gevolg van een wettelijk voorschrift, dan dienen deze te zijn verleend. De in de vorige zin opgenomen uitzondering op het strijdig gebruik geldt niet voor gronden en bouwwerken gelegen binnen een afstand van 2 km uit Natura2000 gebieden of gelegen in de bestemming Natuur of gelegen binnen een stiltegebied.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

1.1 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.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van:

a. de planregels 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 geven;
b. 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;
c. 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;
d. 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;
e. de voorgeschreven maten met maximaal 10%, mits niet elders in deze planregels wordt voorzien in een afwijking van de maatvoeringsregels.

12.2 Afwegingskader

Een in artikel 12.1 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 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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;

13.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 13.1 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 14 Overige regels

14.1 Parkeren

14.1.1 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).

14.1.2 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

14.1.3 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 14.1.1 en/of artikel 14.1.2

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.

14.1.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 14.1.1 en/of artikel 14.1.2 is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

14.2 Afstand bebouwing tot (spoor-)wegen en kanalen

14.2.1 Algemeen

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

a. 30 m. uit het hart van de weg langs gebiedsontsluitingswegen, met dien verstande dat voor de Rijksweg A2 een afstand van 100 m. geldt, toe- en afritten meegerekend;
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.

14.2.2 Afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in:

a. 14.2.1 onder a teneinde de afstand van bebouwing tot de Rijksweg A2 te verkleinen tot 50 m. Hiertoe dient de wegbeheerder te worden gehoord;
b. 14.2.1 onder c. teneinde de afstand van bebouwing tot spoorwegen te verkleinen. Hiertoe dient de spoorwegbeheerder te worden gehoord.

14.3 Algemene sloopregeling

14.3.1 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 afwijkingsregels en wijzigingsregels waarin op basis van artikel 15.3 de kwaliteitsregel Ruimtelijke kwaliteit via het instrumenten kwaliteitsbijdrage is voorgeschreven.

14.3.2 Voorwaarden sloopverplichting

Voor zover sloop is voorgeschreven ingevolge artikel 14.3.1 onder a moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

a. 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.
b. 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.

14.3.3 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 14.3.2 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 15 Kwaliteitsregels

15.1 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 plaats via de benadering:

a. ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage.

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

15.2 Ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage

15.2.1 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.

15.3.1 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:

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

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 Afwijking

a. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.1 teneinde bij het slopen van bijgebouwen op eigen terrein, voor zover die bijgebouwen onder het overgangsrecht vallen tot een oppervlakte van 50% van die bijgebouwen terug te bouwen, waarbij de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen niet meer dan 2000 m^3 mag bedragen;
b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijking verlenen van artikel 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid artikel 16.1 met maximaal 10 %.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken
Artikel 16.1 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.

16.4 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.

16.5 Strijdig gebruik
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.4 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.

16.6 Verboden gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.4, 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.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik
Artikel 16.4 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: de regels van het bestemmingsplan Boeket 33, Nederweert

.

Bijlage 1 Overzicht van te slopen/ te behouden bebouwing, vanBuiten bv, 2 augustus 2024

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan, Bergs Advies, 1 januari 2022