aelmans



Bestemmingsplan

- Regels -

Heerweg 13 te Nederweert

Gemeente Nederweert

Bestemmingsplan

Heerweg 13 te Nederweert

Gemeente Nederweert

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0946.BPHeerweg13-VA01
Projectnummer:	
Status:	vastgesteld
Datum:	18 juli 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Esdorpen	11
Artikel 4	Wonen	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie	18
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 10	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**29**
Artikel 11	Overgangsrecht	29
Artikel 12	Slotregel	31

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Heerweg 13 te Nederweert' 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 bedrijfswoning:

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

1.8 bedrijfsgebouw

Een voor de bedrijfsvoering te gebruiken bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bestaand:

zoals bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

1.13 bijgebouw:

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

1.14 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.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 burgerwoning:

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.21 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.

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 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.

1.25 milieukwaliteit:

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

1.26 nevenactiviteiten:

een activiteit die naar ruimtebeslag, inkomensvergaring en arbeidsintensiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit (agrarisch bedrijf) ter plekke, zoals een speeltuin, kinderopvang, boerengolf, educatieve doeleinden.

1.27 nieuwvestiging:

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

1.28 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.

1.29 omschakeling:

omzetten van een bedrijfstype in een ander bedrijfstype.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 verbeelding:

de verbeelding behorend bij dit plan met idn-nummer NL.IMRO.0946.BPHeerweg13-VA01.

1.34 voorgevelrooilijn:

een virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van de woning, alsmede zich uitstrekt tot maximaal 10 m. ter weerszijden van die voorgevel.

1.35 watergang:

natuurlijk of kunstmatig kanaal waarlangs water vervoerd kan worden.

1.36 waterstaat:

toestand van het oppervlakte- en grondwater.

1.37 Wetgevingszone - wijzigingsgebied:

de nieuwe terminologie volgens de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012' voor de onder de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012' gehanteerde term 'wro-zone - wijzigingsgebied'; voor zover in dit plan de term 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' wordt gehanteerd, wordt hieronder ook begrepen de term 'wro-zone - wijzigingsgebied' en vice versa.

1.38 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.

1.39 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 dichtst bijgelegen 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. verkeersvoorzieningen, mede in de vorm van onverharde wegen en paden;

c. waterhuishoudkundige doeleinden;

d. groenvoorzieningen;

e. extensieve dagrecreatie, inclusief semi-verharde parkeervoorzieningen;

f. landschappelijke inpassing;

g. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden;

h. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke karakteristiek, met name de openheid van de bolle akkers en essen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor Agrarisch met waarden - Esdorpen aangewezen gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van open erf- en terreinafscheidingen die maximaal 1,2m hoog mogen zijn.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

a. het bepaalde in 3.2 en het oprichten van schuilgelegenheden ten behoeve van het hobbymatig houden van vee toestaan tot een maximum van 25 m², onder de voorwaarden dat:

1. de oprichting van schuilgelegenheden niet mogelijk is binnen het bouwvlak, danwel het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt opgericht te ver van het bouwvlak af ligt;

2. sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de schuilgelegenheid;

3. op grond van het bepaalde in artikel 10.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;

3.3.2 Aanvullend afwegingskader

Een in artikel 3.3.1 genoemde ontheffing 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 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro, 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 de 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, anders dan toegestaan op grond van de in dit plan opgenomen regels, en in het bijzonder behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van het niet-agrarische bedrijf en dan uitsluitend in de producten die zijn vermeld in de Staat van niet-agrarische bedrijven en in de omvang waarin deze op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaan;

d. 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 m2 per agrarisch bedrijf, mits geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en er geen detailhandel plaatsvindt anders verkoop van lokaal geproduceerde streekeigen producten;

e. 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;

f. het gebruik van de agrarische bebouwing voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten;

g. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;

h. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;

i. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten, behoudens de schietsport binnen de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding Veiligheidszone - schootsvelden.

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 gronden beroep of bedrijf, overeenkomstig de bepalingen uit artikel 4 lid 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 uitsluitend een woning, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd;

b. 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 binnen het bouwvlak worden gebouwd;

3. de dakhelling van een woning bedraagt minimaal 12 graden. De bepaling geldt niet voor bijbehorende bouwwerken;

4. de inhoud van een woning, inclusief alle bijbehorende bouwwerken, bedraagt maximaal 950 m³;

5. de afstand van een woning dan wel een bijbehorend bouwwerk tot het hart van de weg bedraagt minimaal 30,00 meter bij gebiedsontsluitingswegen en minimaal 15 meter bij erftoegangs- en onverharde wegen;

6. de afstand tussen de woning en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk en de woning bedraagt minimaal 20,00 meter;

7. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,20 meter;

8. de bouwhoogte van vrijstaande bouwwerken bedraagt maximaal 5,50 meter.

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden opgericht binnen een afstand van maximaal 50,00 meter achter de voorgevelrooilijn;

2. 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;

3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 meter;

4. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 30 m²;

c. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan;

d. vervangende nieuwbouw is toegestaan, mits dit plaatsvindt op de bestaande fundamenten.

e. bouwwerken geen gebouw zijnde mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van bebouwing en verharding.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4 lid 3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten aanzien van:

a. de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;

b. de verkeerssituatie;

c. de milieusituatie;

d. de sociale veiligheid;

e. de externe veiligheid;

f. de hemelwaterproblematiek;

g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Inhoud hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 en een vergroting van de inhoud van een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot 1.300 m3 toestaan, onder de voorwaarden dat:

a. sprake is van een samenhangend geheel, waarbij de woning tezamen met de uitbreiding een eenheid dient te vormen;

b. de uitbreiding planologisch aanvaardbaar is;

c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;

d. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven;

e. de bebouwing uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;

f. de uitbreiding niet voor/aan de voorgevel van de woning plaatsvindt;

g. inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

4.4.2 Sloop en herbouw woning op eigen bouwperceel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 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.

4.4.3 Aanvullend afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor de in artikel 4 lid 4 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:

1. 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;

2. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;

3. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;

4. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed of kan worden beïnvloed;

5. geen (extra) hinder of belemmering wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;

6. 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 5 lid 1.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting

1. Het gebruik van de voor 'wonen' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien de maatregelen in het landschappelijk inpassingsplan: 'Landschappelijk inpassingsplan Heerweg 13 Nederweert, d.d. 17-03-2022', zoals toegevoegd in bijlage 1 bij deze regels, uiterlijk één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en daarna in stand worden gehouden.

2. Wijziging van de inpassing kan op verzoek. Hiertoe dient een landschappelijk inpassingsplan ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Indien getuigend van een goede ruimtelijke ordening kan per besluit de bestaande inpassing met een landschappelijk inpassingsplan gewijzigd worden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 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 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 250m2;

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 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, zulks ter voorkoming van onevnredige 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

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

5.4.2 Afwegingskader

Een in 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 Omgevingsvergunningvoor de activiteit het uitvoeren van een werk, 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 of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 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 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 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 5.5.1 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.

5.5.3 Afwegingskader

Een in 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 nodig zeker is gesteld. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de vergunning 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.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5.4 Strafregel

Overtreding van het verbod in 5.5.1 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.

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 gebruiksregels

7.1 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.

Verder geldt dat:

1. Een evenement is verboden in een natuurbestemming, in een Natura2000 gebied en in een stiltegebied;
2. In een afstand van 101 tot 200 meter tot een Natura2000-gebied zijn enkel die evenementen toegestaan die voldoen aan alle voorwaarden in dit lid:

a. zonder muziek, of enkel achtergrondmuziek, en
b. enkel in de dagperiode, en
c. met een maximum bezoekersaantal van 100, en
d. met een duur van maximaal 5 dagen inclusief op- en afbouw

1. Overige evenementen zijn buiten het broedseizoen toegestaan in een afstand van 201 tot 400 meter tot een Natura2000-gebied.
2. Overige evenementen zijn binnen het broedseizoen toegestaan in een afstand groter dan 400 meter tot een Natura2000-gebied.
3. Daar waar evenementen zijn toegestaan, zijn maximaal drie evenementen per jaar toegestaan per perceel, en in een straal van 200 meter rondom dat perceel.
4. Daar waar evenementen zijn toegestaan is de duur van één evenement, inclusief op- en afbouw, niet meer dan vijftien dagen, tenzij in dat lid specifiek anders bepaald.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken 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.

8.2 Afwegingskader

Een in 8.1 genoemde omgevingsvergunning 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 Wijzigingsbevoegdheid

9.1.1 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.

9.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 9.1.1 a, b en c 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.

9.2 Algemene sloopregeling

9.2.1 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 10.5 de kwaliteitregel Ruimtelijke kwaliteit via het instrumenten kwaliteitbijdrage is voorgeschreven.

9.2.2 Voorwaarden sloopverplichting

a. Voor zover sloop is voorgeschreven ingevolge 9.2.1 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;

   2. sloop van monumenten niet is toegestaan.

b. Voor zover sloop is voorgeschreven ingevolge 9.2.1 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.

9.2.3 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 9.2.1 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 10 Overige regels

10.1 Afstand bebouwing tot (spoor-)wegen en kanalen

10.1.1 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:
   1. de Booldersdijk ter westzijde een afstand van 20 m. geldt en ter oostzijde een afstand van 25 m.;
   2. de Hoofdstraat een afstand van 20 m. geldt;
   3. de Klaarstraat, voorzover noord-zuid lopend, een afstand van 20 m. geldt;
   4. de Meijelsdijk, voorzover gelegen ter oosten van Ospel, een afstand van 25 m. geldt;
   5. de Wetering (Rijksweg noord) aan de oostzijde een afstand van 50 m. geldt;
   6. 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 overlijn van kanalen.

10.1.2 Afwijkingsmogelijkheden

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

a. 10.1.1 onder a sub 6. teneinde de afstand van bebouwing tot de Rijksweg A2 te verkleinen tot 50 m. Hiertoe dient de wegbeheerder te worden gehoord;

b. 10.1.1 onder c. teneinde de afstand van bebouwing tot spoorwegen te verkleinen. Hiertoe dient de spoorwegbeheerder te worden gehoord.

10.2 Boringsvrije zone

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 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.

10.3 Verhouding tussen bestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten

aanzien van de dubbelbestemming.

Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - Beschermingszone watergang;
2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

10.4 Ruimtelijke kwaliteit

10.4.1 Kwaliteitsverbetering

Het bestemmingsplan maakt middels afwijkingsregels en wijzigingsregels 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.

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

a. ontwikkelingen buiten het bouwvlak;

b. een meer ingrijpende uitbreiding van niet-agrarische bedrijven/recreatiebedrijven;

c. het toevoegen van nevenactiviteiten.

10.4.2 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.

Binnen de bestemming Agrarisch is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het versterken van de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuur/identiteit.

Deze doelstelling kan worden door het inzetten van één of meer van de volgende maatregelen:

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. versterking omliggende openbare ruimte;

c. realiseren of versterken van landschappelijke waarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders;

d. behoud en herstel cultuurhistorisch waardevolle panden;

e. vervangende nieuwbouw met hogere kwaliteit;

f. inpassende beplanting.

10.5 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 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.

11.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10 %.

11.3a. Afwijken ten behoeve van bijgebouwen.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken lid 11.1 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 2.000 m3 mag bedragen.

11.4 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.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.4, 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.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

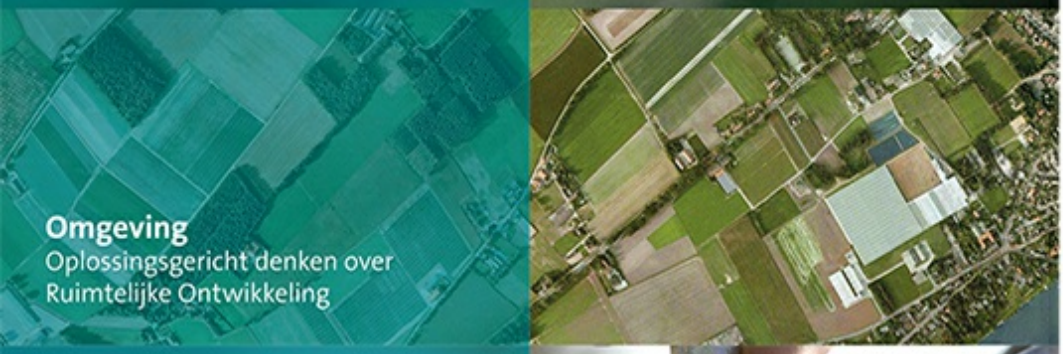
Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als de regels van het bestemmingsplan 'Heerweg 13 te Nederweert' van de gemeente Nederweert.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com