bestemmingsplan Partiële herziening De Riet 4 te Nederweert-Eind

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Partiële herziening De Riet 4 te Nederweert-Eind

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Bedrijf	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie	17
Artikel 5	Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden	21
Artikel 6	Waterstaat - Beschermingszone watergang	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8	Algemene bouwregels	27
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 12	Overige regels	35
Artikel 13	Kwaliteitsregels	37
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**39**
Artikel 14	Overgangsrecht	39
Artikel 15	Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Partiële herziening De Riet 4 te Nederweert-Eind met identificatienummer NL.IMRO.0946.BPDeRiet4-VG01 van de gemeente Nederweert;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bedrijfswoning:

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

1.7 bestaand:

zoals bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw:

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

1.11 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;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 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;

1.17 burgerwoning;

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning;

1.18 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;

1.19 gebouw:

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

1.20 hoofdgebouw:

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

1.21 kampeermiddel:

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

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

1.22 mestbewerking/-verwerking:

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

1.23 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;

1.24 nieuwvestiging:

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

1.25 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;

1.26 peil:

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

1.27 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;

1.28 voorgevelrooilijn:

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

1.29 watergang:

natuurlijk of kunstmatig kanaal waarlangs water vervoerd kan worden;

1.30 waterstaat:

toestand van het oppervlakte- en grondwater;

1.31 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;

1.32 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen grond zijn bestemd voor:

a. De huisvesting van maximaal 30 internationale werknemers die zich niet permanent vestigen in Nederland en die hun hoofdverblijf elders hebben, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten, met dien verstande dat het aantal werknemers niet meer dan 30 mag bedragen.
b. een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. statische opslag;
d. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

e. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen, met dien verstande dat verhardingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, met uitzondering van inritten tussen de weg en het bedrijf.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
b. een bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
c. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen bedraagt niet meer dan 1.100 m^3;
d. de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 5,00 m;
e. de dakhelling van een bedrijfswoning bedraagt niet minder dan 12°.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan bestaand;
c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 7,00 m dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
d. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 10,00 m dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt niet minder dan 12°;
f. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 5,00 m.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 3,20 m dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 5,50 m dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
c. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 5,00 m dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;

d. de afstand van een aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 20,00 m vanuit de dichtstbijzijnde gevel dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt niet meer dan 1,00 m;
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt niet meer dan 2,00 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 4,50 m.

3.3 Nadere eisen

a. Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
    1. bebouwing;
    2. verhardingen.
b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op:
    1. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied;
    2. stedenbouwkundige kwaliteit;
    3. het straat- en bebouwingsbeeld;
    4. de milieusituatie;
    5. de verkeersveiligheid;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    7. de sociale veiligheid;
    8. de externe veiligheid;
    9. de hemelwaterproblematiek
c. Voor zover sprake is van bebouwing en verhardingen in het kader van bedrijfsontwikkelingen, dient bij de aspecten natuurlijke en/of landschappelijke waarden, stedenbouwkundige kwaliteit en hemelwaterproblematiek in ieder geval het bepaalde in Artikel 13 (Kwaliteitsregels) in acht te worden genomen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van:

a. het bepaalde in lid 3.2.3 en de bouw van bedrijfsgebouwen toestaan tot een afstand van niet minder dan 3,00 m uit de perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
    1. deze kortere afstand vanwege bedrijfstechnische maatregelen noodzakelijk is;
    2. het perceel onvoldoende ruimte biedt om de bebouwing binnen 5,00 m te realiseren;
    3. deze kortere afstand vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
    4. de belangen van naburige percelen niet onevenredig worden geschaad.

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

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

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt begrepen:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens stacaravans of het permanent plaatsen van caravans op kampeerterreinen of kleinschalige campings - behoudens het bepaalde, 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 bedrijfsvoering;
c. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel;
d. het gebruik van gronden en opstallen voor nevenactiviteiten;
e. het gebruik van gronden en opstallen voor mestbewerking/-verwerking als nevenactiviteit ten behoeve van meerdere bedrijven is niet toegestaan;
f. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
g. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
h. het gebruik van bebouwing voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, met uitzondering van de gebouwen aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting arbeidsmigranten';
i. het gebruik van de bedrijfswoning voor burgerbewoning.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1 uitsluitend toegestaan zolang het erf landschappelijk is ingericht en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting sanering mestputten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1 uitsluitend toegestaan zolang de aanwezige mestputten zijn gesaneerd.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting eisen beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het (ver)bouwen van een gebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' als bedoeld in lid 3.1, onder a, kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van de gemeentelijk beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers 2020, of diens rechtsopvolger, en conform de eisen in stand wordt gehouden.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1, onder a, uitsluitend toegestaan indien de gemeenschappelijke ruimten aan de zuidzijde van het gebouw worden gesitueerd.

3.5.5 Voorwaardelijke verplichting sanering asbest

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting van arbeidsmigranten' is gebruik van de gronden en gebouwen en overkappingen ten behoeve van de functie als bedoeld in lid 3.1 uitsluitend toegestaan, nadat sanering van de toplaag van de bodem ter plaatse van de onverharde druppelzone aan de westzijde van de schuur (deellocatie B4, zoals benoemd in het Bodem- en asbestonderzoek) heeft plaatsgevonden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van een milieucategorie 1 en 2 bedrijf, mits deze geen belemmering vormen voor de aangrenzende burgerwoning. Hiervoor wordt verwezen naar de in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee naar aard, omvang en invloed op milieu en omgeving vergelijkbare bedrijven.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 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.

4.2 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 m 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 2.500 m^2;
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 0,4 m ten opzichte van het maaiveld.

4.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders is 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 m 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijking verlenen van het bepaalde in lid 4.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

4.4.2 Afwegingskader

Een in sublid 4.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend mits:

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

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

4.5.1 Algemeen

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 2.500 m^2 of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 m 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 m.

4.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het in sublid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

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

4.5.3 Afwegingskader

Een in sublid 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. uit gemeentelijk archeologisch beleid blijkt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, of
b. uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college 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.

4.5.4 Strafregel

Overtreding van het verbod in sublid 4.5.1 is een strafbaar feit.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak:

a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
c. van de verbeelding wordt verwijderd,

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

Artikel 5 Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de natte milieuomstandigheden in de natuurgebieden de Groote Peel, Sarsven/de Banen, De Zoom en de Groote Moost.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het bepaalde in sublid 5.2.1 is niet van toepassing op:

a. bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m^2;
b. activiteiten waarvoor geen of een lichte bouwvergunning vereist is;
c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarvoor advies is ingewonnen bij het Waterschap Peel en Maasvallei;
d. binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken verlenen van het bepaalde in sublid 5.2.1 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

5.3.2 Afwegingskader

Een in sublid 5.3.1 genoemde afwijken kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de natte milieuomstandigheden in de in lid 5.1 genoemde natuurgebieden geen bezwaar bestaat, hetgeen blijkt uit een integrale gemeentelijke afweging, waarbij expliciet de natuurwaarden van het hydrologisch gevoelig gebied worden betrokken.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het diepploegen of diepwoelen dieper dan 0,30 m;
c. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
d. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van waterlopen.

5.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in sublid 5.2.1 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;
c. ten dienste van de in sublid 5.2.2 genoemde (bouw)werkzaamheden;
d. binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

5.4.3 Afwegingskader

Een in sublid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van natte milieuomstandigheden, hetgeen blijkt uit een integrale gemeentelijke afweging, waarbij expliciet de natuurwaarden van het hydrologisch gevoelig gebied worden betrokken.

5.4.4 Strafregel

Overtreding van het verbod in sublid 5.4.1 is een strafbaar feit.

Artikel 6 Waterstaat - Beschermingszone watergang

6.1 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.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

6.3.2 Afwegingskader

Een in sublid 6.3.1 genoemde afwijking 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 lid 6.1 bedoelde watergang;
b. de beslissing met betrekking tot de afwijking aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders 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.

6.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in sublid 6.4.1 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.

6.4.3 Afwegingskader

Een in sublid 6.4.1 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.

6.4.4 Strafregel

Overtreding van het verbod in sublid 6.4.1 is een strafbaar feit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Afkoppelen hemelwater

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is verzekerd dat in voldoende mate op eigen terrein in het afkoppelen/infiltreren van hemelwater wordt voorzien, overeenkomstig het "Gemeentelijk rioleringsplan Nederweert 2017-2021" inclusief bijbehorende bijlagen (vastgesteld d.d. 13 december 2016).
b. Indien het "Gemeentelijk rioleringsplan Nederweert 2017-2021" inclusief bijbehorende bijlagen wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone' mogen geen activiteiten worden ontplooid 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 m onder maaiveld.

9.2 Wetgevingszone - bebouwingsconcentratie

Ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone - bebouwingsconcentratie’ bevinden zich bebouwingsclusters en/of bebouwingslinten, waar aanvullende regels kunnen gelden voor ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het College van Burgemeester en Wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. 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. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
d. de voorgeschreven maten met niet meer dan 10%, mits niet elders in deze planregels wordt voorzien in een afwijking van de maatvoeringsregels.

10.2 Afwegingskader

Een in lid 10.1 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.

10.3 Procedure

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

11.1.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen en:

a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
b. bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 m verschuiven;
c. teneinde de bestemming 'Water - Watergang' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' (met identificatienummer NL.IMRO.0946.BPbgb2009DEF-va01) en met inachtneming van de daaropvolgende wijzigingen aan gronden toe te kennen ten behoeve van de aanleg of verplaatsing van watergangen.

11.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in sublid 11.1.1, sub 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.
d. de inrichting van de gronden tot natuur geen onevenredige belemmering vormt voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
e. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
f. de regels van artikel 12 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' (met identificatienummer NL.IMRO.0946.BPbgb2009DEF-va01) en met inachtneming van de daaropvolgende wijzigingen van toepassing worden verklaard.

11.2 Algemene sloopregeling

11.2.1 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 13 (Kwaliteitsregels) de kwaliteitregel Ruimtelijke kwaliteit via het instrumenten kwaliteitbijdrage is voorgeschreven.

11.2.2 Voorwaarden sloopverplichting

a. Voor zover sloop is voorgeschreven ingevolge sublid 11.2.1, sub 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 sublid 11.2.1, sub 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-ruimteregeling, Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of een andere regeling waarvoor een sloopvergoeding wordt ontvangen.

11.2.3 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 sublid 11.2.1 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, dan wel de aanduiding wonen met inachtneming van de wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verhouding tussen bestemmingen

a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
b. 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 - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden';
   3. in de derde plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

12.2 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enig andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

12.3 Afstand bebouwing tot (spoor-)wegen en kanalen

12.3.1 Algemeen

Het is verboden nieuwe bebouwing te situeren binnen een afstand van:
a. 30 m uit het hart van de weg langs gebiedsontsluitingswegen;
b. 15 m uit het hart van erftoegangswegen en onverharde wegen.

12.4 Parkeren

12.4.1 Parkeren

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

12.4.2 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.

12.4.3 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 sublid 12.4.1 en/of sublid 12.4.2:
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.

12.4.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in sublid 12.4.1 en/of sublid 12.4.2 is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 13 Kwaliteitsregels

13.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders is 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.

13.2 Bestemming 'Bedrijf'

Binnen de bestemming 'Bedrijf' 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van de bestemmingsplan 'Partiële herziening De Riet 4 te Nederweert-Eind'.