

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2265112
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl , 0495-575221	Zaaknummer: 2265111
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Beleidsregels voor het afwijken voor activiteiten welke niet voldoen aan de regels van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

## Voorstel

1. Met de 'Beleidsregels voor het afwijken voor activiteiten welke niet voldoen aan de regels van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan' in te stemmen.
2. De Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, vastgesteld op 1 mei 2018, in te trekken per 1 januari 2024.
3. De Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, 2e herziening, vastgesteld op 24 november 2020, in te trekken per 1 januari 2024.

## Inleiding

Op 1 mei 2018 heeft het college ingestemd met een integrale herziening van de beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op 8 januari 2019 is de eerste herziening vastgesteld. Op 24 november 2020 is de tweede herziening vastgesteld. Met de vaststelling van de tweede herziening is de eerste herziening ingetrokken.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Bestemmingsplannen maken vanaf die datum van rechtswege deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (evenals een aantal gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat). Dit tijdelijke deel van het Omgevingsplan moet uiterlijk 31 december 2031 omgezet zijn tot één Omgevingsplan voor de hele gemeente.

Weert, 7 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 21 november 2023

Nummer: 9

De secretaris,

Met de komst van de Omgevingswet vervalt de kruimellijst (lijst met planologische afwijkingsmogelijkheden) uit artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), omdat het Bor wordt ingetrokken bij de invoering van de Omgevingswet.

Het intrekken van het Bor heeft als gevolg dat activiteiten die voorheen onder de kruimelregeling vielen weer een toestemming nodig kunnen hebben (zoals een vergunning) voordat tot uitvoering kan worden overgegaan. Om kleine afwijkingen van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan eenvoudig en consequent te laten verlopen kiezen we voor het opstellen van een afwijkingenbeleid. Ook wordt hiermee rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid voorkomen en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gewaarborgd.

Voor bijna alle afwijkingen is het beleid per 1 januari 2024 niet wezenlijk anders dan tot en met 31 december 2023. Belangrijkste wijzigingen zijn de termijn van een tijdelijke vergunning die wijzigt in 15 jaar (was 10 jaar) en de introductie van de pré-mantelzorgwoning.

### **Doel(en)**

Het doel van het afwijkingenbeleid is het bieden van een duidelijk, actueel en flexibel kader voor inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties voor en over de wijze waarop binnen de gemeente Weert wordt omgegaan met activiteiten die afwijken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

### **Resultaten**

Vastgestelde beleidsregels.

### **Activiteiten**

De toepassing van het beleid is gekoppeld aan vergunningverlening.

### **Argumenten**

*1.1 Een herziening is nodig in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.*

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wordt het Bor ingetrokken en vervalt de wettelijke basis van de kruimelgevallenregeling. Dat is de reden dat de terminologie aangepast dient te worden en het beleid herzien dient te worden.

*1.2 Met de integrale herziening van het (kruimel)afwijkingenbeleid is er weer sprake van een actuele regeling.*

Uit de ervaringen van de afgelopen jaren is gebleken dat niet alle 11 categorieën van de kruimelgevallenregeling daadwerkelijk toegepast zijn om vergunningen te verlenen. Het betreft:

- onderdeel 2: gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening;
- onderdeel 5: een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
- onderdeel 6: een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling;
- onderdeel 7: installatie bij agrarisch bedrijf voor productie van duurzame energie;
- onderdeel 10: het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning.

De onderdelen 2 en 5 zijn geregeld in de bestemmingsplannen (die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan). De onderdelen 6, 7 en 10 zijn de afgelopen jaren niet voor gekomen. Al deze onderdelen vervallen in het voorliggende aangepaste beleid.

Verder is na de vaststelling van de kruimelgevallenregeling in 2018 het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid voor specifieke bedrijven in Centrum-Noord geregeld. Dit hoeft dus niet meer in het afwijkingenbeleid opgenomen te worden.

### *1.3 Wijziging in termijn en mogelijkheden tijdelijke vergunningen.*

Tijdelijke vergunningen kunnen vanaf 1 januari 2024 voor een periode van 15 jaar worden verleend. Dit is nu 10 jaar. Voor de huisvesting van internationale werknemers op bedrijventerreinen blijft de termijn van 10 jaar gehandhaafd, aangezien dit beleidsmatig is vastgelegd in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert, actualisatie 2021.

De categorie pré-mantelzorgwoning is toegevoegd. Dit houdt in dat met een tijdelijke vergunning een vrijstaande pré-mantelzorgwoning gebouwd kan worden, terwijl er nog geen sprake is van een mantelzorgbehoefte. Hiermee wordt voorgesorteerd op een situatie die zich in de toekomst kan voordoen, zodat men zich er op kan voorbereiden. Men kan in de eigen omgeving blijven wonen en het bevordert doorstroming. De gedachte is dat er binnen 15 jaar sprake is van een mantelzorgbehoefte, waardoor de mantelzorgwoning dan vergunning vrij is geworden. Het aantal mantelzorgwoningen dat in Weert wordt gebouwd neemt toe en de behoefte aan pré-mantelzorgwoningen neemt ook toe, blijkens informatie van de mantelzorgondersteuners van Punt Welzijn. Meer inwoners kunnen op deze wijze langer thuis blijven wonen. Hiermee wordt ingespeeld op de vergrijzing. Meerdere gemeenten, waaronder in Midden-Limburg, hebben inmiddels beleid voor de pré-mantelzorgwoning. De situatie dient in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht wanneer de bewoning is beëindigd.

Overigens hoeft er voor een afhankelijke woonruimte ook geen mantelzorgbehoefte te zijn. Een afhankelijke woonruimte dient echter in pandig of in een aangebouwd bijgebouw te worden gerealiseerd. Deze mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. Met de aanpassing van het beleid worden de mogelijkheden vergroot.

### *2. en 3. Het huidige afwijkingenbeleid kan worden ingetrokken.*

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 kan het huidige afwijkingenbeleid worden ingetrokken. De eerste partiële herziening is eerder al ingetrokken, hiervoor is de tweede partiële herziening in de plaats gekomen.

## **Kantttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Niet van toepassing.

## **Overleg gevoerd met**

### *Intern:*

VTH, Peggy Caris, casemanager

VTH, Saida Chalh, jurist

R&E, Karen Diederiks, coördinator Omgevingswet voor de afdeling R&E

R&E, Helga Haas, jurist

R&E, Paul Cuppen, stedenbouwkundige

### *Extern:*

-

**Participatie**

Niet van toepassing.

**Communicatie**

De beleidsregels worden na vaststelling gepubliceerd. Tegelijkertijd worden de beleidsnota uit 2018 alsmede de tweede partiële herziening ingetrokken.

Geadviseerd wordt dit voorstel op de TILS-lijst te plaatsen.

**Planning**

De beleidsregels treden op 1 januari 2024 in werking.

**Evaluatie**

De beleidsregels betreffen een tijdelijk instrument. De mogelijkheden zoals vastgelegd in de beleidsregels worden opgenomen in het Omgevingsplan.

**Bijlage(n)**

Beleidsregels voor het afwijken voor activiteiten welke niet voldoen aan de regels van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

**Beleidsregels voor het afwijken  
voor activiteiten welke niet  
voldoen aan de regels van het  
tijdelijk deel van het  
Omgevingsplan**

# Inhoud

1. Aanleiding .....	3
2. Doel.....	3
3. Omgang met kruimelgevallen in het Bor [periode t/m december 2023] .....	3
4. Gemeentelijk beleid voor afwijkingen .....	4
4.1. Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daar van.....	5
4.2. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: .....	6
a. niet hoger dan 10 m, en .....	6
b. de oppervlakte niet meer dan 50 m <sup>2</sup> ; .....	6
4.3. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw. ....	7
4.4. Het gebruiken van gronden voor niet ingrijpende herinrichting van openbaar gebied. ....	7
4.5. Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met in pandige bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen. ....	8
4.6. Ander gebruik van gronden of bouwwerken, dan bedoeld in de onderdelen 4.1. tot en met 4.5., voor een termijn van ten hoogste vijftien jaar. ....	11
5. Buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning (Bopa).....	14
5.1. Onderbouwing .....	14
5.2. Bevoegdheid .....	15
5.3. Overeenkomst nadeelcompensatie voorwaarde voor afwijking .....	15
5.4. Reguliere procedure .....	16
5.5. Geen onderdeel van dit beleid .....	16
<b>Bijlage: kaart zoneringen.....</b>	<b>17</b>

## 1. Aanleiding

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Bestemmingsplannen maken vanaf die datum van rechtswege deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (evenals een aantal gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat). Dit tijdelijke deel van het Omgevingsplan moet uiterlijk 31 december 2031 omgezet zijn tot één Omgevingsplan voor de hele gemeente. Met de komst van de Omgevingswet vervalt de kruimellijst uit artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), omdat het Bor wordt ingetrokken bij invoering van de Omgevingswet.

Het intrekken van het Bor heeft als gevolg dat activiteiten die voorheen onder de kruimelregeling vallen weer een toestemming nodig kunnen hebben (zoals een vergunning) voordat tot uitvoering kan worden overgegaan. Om kleine afwijkingen van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan eenvoudig en consequent te laten verlopen kiezen we voor het opstellen van een afwijkingenbeleid. Ook wordt hiermee rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid voorkomen en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gewaarborgd.

## 2. Doel

Het doel van het afwijkingenbeleid is het bieden van een duidelijk, actueel en flexibel kader voor inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties voor en over de wijze waarop binnen de gemeente Weert wordt omgegaan met activiteiten die afwijken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

## 3. Omgang met kruimelgevallen in het Bor [periode t/m december 2023]

De in het Bor opgenomen "kruimellijst" bestaat uit zogenoemde kruimelgevallen. Kruimelgevallen zijn vaste kleinere afwijkingen van het bestemmingsplan, waarvoor het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen. Deze kruimelgevallen betreffen de activiteiten zoals die zijn opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het voormalige Besluit omgevingsrecht (Bor) en bestaat uit een lijst met 11 categorieën.

Het college van burgemeester en wethouders verleent voor veel kruimelgevallen direct planologische medewerking aan een omgevingsvergunning. Dit gebeurt onder de voorwaarde dat het voldoet aan de beleidsvoorwaarden per kruimelgeval. De gemeente kent met voorliggend beleid voor 6 van de 11 kruimelgevallen zoals die zijn opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het voormalige Bor een beleidsregeling. In onderstaande tabel is aangegeven welke

kruielgevallen wél of geen gemeentelijk beleid kennen om direct voor planologische medewerking in aanmerking te kunnen komen.

<b>Onderdeel binnen de wettelijke regeling voor kruielgevallen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen</b>	<b>Gemeentelijk beleid wel/niet aanwezig, waarbij onder voorwaarden direct medewerking kan worden verleend aan het onderdeel.</b>
1. Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan	Aanwezig
2. Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorziening	Vervallen
3. Bouwwerk, geen gebouw zijnde, of gedeelte ervan	Aanwezig
4. Dakterras, balkon, dakkapel, dakopbouw en dergelijke, bouwdeel van ondergeschikte aard, gebouwisolatie	Aanwezig
5. Antenne-installatie	Vervallen
6. Installatie bij glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling	Vervallen
7. Installatie bij agrarisch bedrijf voor productie van duurzame energie	Vervallen
8. Niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied	Aanwezig
9. Gebruik van bouwwerken	Aanwezig
10. Gebruik van een recreatiewoning voor bewoning	Vervallen
11. Ander gebruik van gronden of bouwwerken, voor max 15 jaar	Aanwezig

## 4. Gemeentelijk beleid voor afwijkingen

Voor de onderdelen 2, 5, 6, 7 en 10 die hierboven staan (komend uit wat is opgenomen in het voormalige Bor, Bijlage II, artikel 4), kent de gemeente Weert geen beleidsregeling meer. Dit komt omdat deze ontwikkelingen in de gemeente nauwelijks voorkomen dan wel dat hiervoor in de bestemmingsplannen (deel uitmakend van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan) een regeling is opgenomen. Het noemen van specifieke activiteiten binnen deze categorieën om direct medewerking te verlenen is daarom niet zinvol.



Hieronder wordt voor verschillende activiteiten het afwijkingenbeleid vanaf 1 januari 2024 beschreven.

## 4.1. Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daar van

*Beleidsregel voor bijbehorende bouwwerken bij woningen*

Afwijking mogelijk, indien:

1. Er sprake is van gestapelde woningen en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>.
2. Er sprake is van de vormverandering van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'.

Ad 1. De behoefte is er niet bij grondgebonden woningen, hiervoor zijn in de bestemmingsplannen, deel uitmakend van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, al ruime mogelijkheden opgenomen. Die behoefte is er wel bij gestapelde woningen, bijvoorbeeld om in te kunnen spelen op de behoefte aan een overdekte opstelplaats voor scootmobielen of soortgelijke voertuigen of andere gebouwtjes die ten dienste staan van het appartementencomplex en die niet passen binnen het bouwvlak.

Ad 2. Vormverandering van het bouwvlak of van de aanduiding 'bijgebouwen' is in de meeste bestemmingsplannen, deel uitmakend van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, al geregeld. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen zoals aanwezig of kunnen worden gebouwd op grond van het bestemmingsplan niet toeneemt;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - i. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - ii. de woonsituatie;
  - iii. de verkeersveiligheid;
  - iv. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

*Beleidsregel voor 'bijbehorende bouwwerken' bij andere gebouwen dan woningen.*

Afwijken mogelijk, indien het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden.

### 4.1.1. Bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- 1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,**
- 2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>.**

*Beleidsregel*

Afwijken mogelijk, indien:

1. niet of niet volledig kan worden voldaan aan de sloopverplichting zoals opgenomen in artikel 4.4.6, 7.4.3 en 27.4.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 of aan de eis dat het perceel minimaal 2.500 m<sup>2</sup> groot dient te zijn, ten behoeve van de inhoud van de (bedrijfs)woning dan wel

de uitbreiding van de oppervlakte van bijgebouwen conform artikel 27.4.2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2011, dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan;

2. en wanneer niet of niet volledig aan de sloopverplichting kan worden voldaan als tegenprestatie compensatie plaatsvindt overeenkomstig het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (maakt deel uit van Structuurvisie Weert 2025), tot dat deze wordt ingetrokken of de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering (maakt deel uit van de Omgevingsvisie Weert), nadat deze in werking is getreden;
3. door de bouw van deze extra bebouwing geen onevenredige aantasting van de aangrenzende functies en waarden plaatsvindt;
4. ruimtelijk een betere situatie ontstaat.
5. er sprake is van de vormverandering van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'.

Ad 5. Vormverandering van het bouwvlak of van de aanduiding 'bijgebouwen' is in de meeste bestemmingsplannen, deel uitmakend van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, al geregeld, echter niet voor het buitengebied. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen zoals aanwezig of kunnen worden gebouwd op grond van het bestemmingsplan niet toeneemt;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. voldaan wordt aan de Verordening geurhinder en veehouderij;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - i. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - ii. de woonsituatie;
  - iii. de verkeersveiligheid;
  - iv. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **4.2. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:**

**a. niet hoger dan 10 m, en**

**b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;**

### *Beleidsregel*

Afwijken mogelijk, indien het betreft bouwwerken geen gebouwen zijnde bij andere gebouwen dan woningen.

Bij woningen kan worden afgeweken ten behoeve van een bouwwerk geen gebouw zijnde op een plat dak, mits:

- a. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;

- c. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

De gemeente zet in op een groene haag als erfafscheiding dan wel gaashekwerk dat begroeid is. Gaashekwerk mag in dit geval, voor zover dit grenst aan de openbare ruimte, op de perceelsgrens worden gebouwd. Het uitgangspunt is dat dichte erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte op ten minste 1 m uit de perceelsgrens worden gebouwd, zodat er groen voor geplant kan worden.

Bij woningen kan worden afgeweken ten behoeve van geheel of gedeeltelijk dichte erfafscheidingen in de erfgrans op zijerven bij woningen, mits:

- a. de hoogte maximaal 2 meter is;
- b. de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw in acht genomen wordt;
- c. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- e. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

### **4.3. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.**

#### *Beleidsregel*

Afwijken mogelijk, indien de stedenbouwkundige kwaliteit en het profiel van de hoofdbouwmassa niet onevenredig worden aangetast.

### **4.4. Het gebruiken van gronden voor niet ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.**

#### *Beleidsregel*

Afwijken mogelijk.

## 4.5. Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met inpandige bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

### *Beleidsregel*

Afwijken binnen de bebouwde kom in de zonerings Binnenstad, Woonwijken Weert en Dorpen (zie bijlage) mogelijk volgens onderstaande tabel. Voor de zonering Buitengebied zijn alleen specifieke activiteiten mogelijk zoals vermeld in de tabel.

<b>Functietransformatie naar:</b>	<b>Beleid</b>
Detailhandel	Uitbreiding bestaande winkel in kansrijk winkelgebied (t.b.v. verplaatser of huidige gebruiker). Bij verplaatsing dient bestemming voor detailhandel van oude locatie te vervallen, tenzij dit in kansrijk winkelgebied ligt. Uitbreiding mag niet op verdieping. Kansrijk winkelgebied is kernwinkelgebied binnenstad, een van de wijk- of dorpswinkelcentra.
Branchering bruin- en witgoed en consumentenelektronica op PDV	Branchering op de locatie van de PDV, voor zover gelegen buiten de Ringbaan aan de Roermondseweg en de Moesdijk en voor zover de aanduiding PDV van toepassing is. Aan de branchering wordt bruin- en witgoed en consumentenelektronica toegevoegd. De oppervlakte dient minimaal 500 m <sup>2</sup> te bedragen.
Horeca 1 en 2	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• er sprake is van een monument</li> <li>• en alleen horeca 2</li> </ul> en <ul style="list-style-type: none"> <li>• horeca 1 en 2 in de bestemming Centrum uitsluitend aan het Kerkplein in Stramproy</li> </ul>
Kantoor	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleiner dan 200 m<sup>2</sup> en</li> <li>• transformatie van bestaand horeca/winkelpand</li> <li>• alleen op begane grond</li> </ul>
Publieksgerichte dienstverlening	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleiner dan 200 m<sup>2</sup> en</li> <li>• transformatie van bestaand pand met functie horeca/detailhandel/kantoor/dienstverlening/maatschappelijk en</li> </ul>

<b>Functietransformatie naar:</b>	<b>Beleid</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alleen op begane grond en het betreft kantoorpanden op Centrum-Noord die grenzen aan de Eindhovenseweg dan wel maatschappelijke dienstverlening die op Centrum-Noord is toegelaten zonder beperking t.a.v. de locatie.</li> </ul>
Sport	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gelegen in centrum of</li> <li>• gelegen op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of</li> <li>• gelegen in Weert-West of</li> <li>• in vrijkomend maatschappelijk vastgoed</li> </ul>
Maatschappelijk	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• transformatie van bestaand pand met functie horeca/detailhandel/ kantoor/dienstverlening én</li> <li>• gelegen in centrum of</li> <li>• gelegen op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of</li> <li>• gelegen in Weert-West of</li> <li>• gelegen in de woonwijken of</li> <li>• gelegen op bedrijventerrein Savelveld in zone grenzend aan Bergerothweg en Amentstraat</li> </ul> Voor zorgdoeleinden, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intramurale zorg</li> <li>• Binnen bestaande woning</li> <li>• minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per persoon</li> </ul>
Cultuur/ontspanning/dagrecreatie	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gelegen in Weert-West of</li> <li>• gelegen in Kempen~Broek of</li> <li>• gelegen op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord)</li> </ul>
Wonen	Mits transformatie van bestaand pand met functie horeca/detailhandel/kantoor/dienstverlening/ maatschappelijk.
Kamerbewoning in bestaande reguliere woning	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 5 personen</li> <li>• maximaal 10% van de woningen met dezelfde postcode</li> <li>• voldoende parkeergelegenheid</li> <li>• voldaan wordt aan Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert, actualisatie 2021, of de daaropvolgende beleidsnota</li> </ul>
Kamerbewoning in (niet-agrarische) bedrijfswoning	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 5 personen</li> <li>• voldoende parkeergelegenheid</li> </ul>

<b>Functietransformatie naar:</b>	<b>Beleid</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu</li> <li>• voldaan wordt aan Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert, actualisatie 2021, of de daaropvolgende beleidsnota</li> </ul>
Kamerbewoning in agrarische bedrijfswoning (alleen in zonering Buitengebied)	<p>Mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 5 personen</li> <li>• voldoende parkeergelegenheid</li> <li>• er geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is</li> <li>• er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu</li> <li>• de status van 'plattelandswoning' (specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfswoning) aanwezig is</li> <li>• voldaan wordt aan Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert, actualisatie 2021, of de daaropvolgende beleidsnota</li> </ul>
Huisvesting internationale werknemers op agrarisch bouwkevel (alleen in zonering buitengebied)	<p>Mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zie artikel 4.6.4 bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'</li> <li>• in afwijking van artikel 4.6.4. bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' mogen ook werknemers worden gehuisvest die niet op het agrarisch bedrijf werkzaam zijn</li> <li>• voldaan wordt aan Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert, actualisatie 2021, of de daaropvolgende beleidsnota</li> </ul>
Logiesfaciliteit vrachtwagenchauffeurs bij transportbedrijf op bedrijventerrein	<p>Mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voldaan wordt aan Beleidsnota huisvesting internationale werknemers gemeente Weert, actualisatie 2021, of de daaropvolgende beleidsnota</li> <li>• overnachting betreft voor maximaal 10 personen</li> <li>• er sprake is van een transportbedrijf</li> <li>• binnen de zonering Bedrijventerreinen</li> </ul>

## 4.6. Ander gebruik van gronden of bouwwerken, dan bedoeld in de onderdelen 4.1. tot en met 4.5., voor een termijn van ten hoogste vijftien jaar.

*Beleidsregel:*

Afwijken mogelijk volgens onderstaande tabel.

<b>Functie:</b>	<b>Zonering Binnenstad, Woonwijken Weert, Dorpen en deels Bedrijventerreinen</b>	<b>Zonering Buitengebied</b>
Detailhandel	Mits tijdelijk gebruik nodig is in verband met sloop en nieuwbouw of renovatie van bestaand winkelpand.	Niet van toepassing.
Horeca 1 en 2	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• er sprake is van een monument</li> <li>• en alleen horeca 2</li> </ul> en <ul style="list-style-type: none"> <li>• horeca 1 en 2 in de bestemming Centrum uitsluitend aan het Kerkplein in Stramproy</li> </ul>	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• er sprake is van een monument</li> <li>• en alleen horeca 2</li> </ul>
Kantoor	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleiner dan 200 m<sup>2</sup> en</li> <li>• transformatie van bestaand horeca/winkelpand of</li> <li>• tijdelijk gebruik nodig in verband met sloop en nieuwbouw bestaand kantoorpand</li> </ul>	Niet van toepassing.
Publieksgerichte dienstverlening	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleiner dan 200 m<sup>2</sup> en</li> <li>• transformatie van bestaand horeca/winkelpand of</li> <li>• tijdelijk gebruik nodig in verband met sloop en nieuwbouw bestaand kantoorpand</li> </ul>	Niet van toepassing
Sport	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gelegen in centrum of</li> <li>• gelegen op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of</li> <li>• gelegen in Weert-West of</li> </ul>	Niet van toepassing.

Functie:	Zonering Binnenstad, Woonwijken Weert, Dorpen en deels Bedrijventerreinen	Zonering Buitengebied
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in vrijkomend maatschappelijk vastgoed</li> </ul>	
Maatschappelijk	<p>Mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• transformatie van bestaand pand met functie horeca/detailhandel/kantoor/dienstverlening én</li> <li>• gelegen in centrum of</li> <li>• gelegen op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of</li> <li>• gelegen in Weert-West of</li> <li>• gelegen in de woonwijken of</li> <li>• gelegen op bedrijventerrein Savelveld in zone grenzend aan Bergerothweg en Amentstraat</li> </ul> <p>Voor zorgdoeleinden, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intramurale zorg</li> <li>• Binnen bestaande woning</li> <li>• minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per persoon</li> </ul>	<p>Voor zorgdoeleinden, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intramurale zorg</li> <li>• Binnen bestaande woning</li> <li>• minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per persoon</li> </ul>
Cultuur/ontspanning/ dagrecreatie	<p>Mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gelegen in Weert-West of</li> <li>• gelegen in Kempen~Broek of</li> <li>• gelegen op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord)</li> </ul>	<p>Kleinschalige recreatieve bedrijven en zorggerelateerde functies overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en de Structuurvisie Weert 2025 (gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert) of de Omgevingsvisie Weert (Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering)</p>
Evenementen	<p>Mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 10 dagen exclusief op- en afbreken, én</li> <li>• maximaal 3 per jaar</li> </ul>	<p>Mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 10 dagen exclusief op- en afbreken, én</li> <li>• maximaal 3 per jaar</li> </ul>
Wonen	<p>Mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tijdelijk gebruik nodig in verband met sloop en nieuwbouw dan wel renovatie van bestaande woning (max. eenzelfde aantal)</li> </ul>	<p>Mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tijdelijk gebruik nodig in verband met sloop en nieuwbouw van bestaande woning (max. eenzelfde aantal)</li> </ul>



<b>Functie:</b>	<b>Zonering Binnenstad, Woonwijken Weert, Dorpen en deels Bedrijventerreinen</b>	<b>Zonering Buitengebied</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tijdelijk gebruik nodig in verband met nieuwbouw woning.</li> <li>• tijdelijke zelfstandige woningen voor specifieke doelgroepen zoals vergunninghouders, jongeren, starters, mensen met een beperking die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit een instituut, jeugdigen, kwetsbare mensen en woonurgenten. Hierbij dient sprake te zijn van een huurprijs voor een sociale huurwoning (onder de liberalisatiegrens). Deze regeling geldt niet voor het terrein aan de Kazernelaan 101 (Horne Kwartier).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tijdelijk gebruik nodig in verband met nieuwbouw woning</li> <li>• tijdelijk gebruik nodig in verband met renovatie van de bestaande woning</li> <li>• tijdelijke zelfstandige woningen voor specifieke doelgroepen bij een voorziening met begeleid wonen</li> </ul>
Huisvesting internationale werknemers op bedrijventerreinen	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 10 jaar</li> <li>• in totaal maximaal 1.000 personen</li> <li>• maximaal 400 personen per locatie</li> <li>• Niet op Centrum-Noord</li> <li>• Maximaal 3 initiatieven, te weten:</li> <li>• Industrieweg 16 Stramproy</li> <li>• Dr. Schaepmanstraat 45 Weert</li> <li>• Kelvinstraat Weert</li> </ul>	Niet van toepassing.
Pré-Mantelzorgwoning	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 100 m<sup>2</sup></li> <li>• binnen bestaande bouwmogelijkheden</li> <li>• er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat</li> <li>• geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden</li> <li>• parkeren op eigen terrein plaats vindt</li> <li>• er dient sprake te zijn van een sociale relatie/verwantschap</li> </ul>	Mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 100 m<sup>2</sup></li> <li>• binnen bestaande bouwmogelijkheden</li> <li>• verplaatsbare mantelzorgwoning mag extra buiten bestaande bouwmogelijkheden</li> <li>• er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat</li> <li>• geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden</li> </ul>

Functie:	Zonering Binnenstad, Woonwijken Weert, Dorpen en deels Bedrijventerreinen	Zonering Buitengebied
	<p>tussen de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar/bewoner van de woning op het perceel waarop de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimale leeftijd van (een van de) gebruikers van de pré-mantelzorgwoning is 65 jaar</li> <li>• de pré-mantelzorgwoning dient toegankelijk te zijn</li> <li>• de situatie dient in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht bij beëindiging van de bewoning</li> </ul>	<p>van de omliggende gronden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• parkeren op eigen terrein plaats vindt</li> <li>• er dient sprake te zijn van een sociale relatie/verwantschap tussen de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar/bewoner van de woning op het perceel waarop de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd</li> <li>• minimale leeftijd van (een van de) gebruikers van de pré-mantelzorgwoning is 65 jaar</li> <li>• de pré-mantelzorgwoning dient toegankelijk te zijn</li> <li>• de situatie dient in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht bij beëindiging van de bewoning</li> </ul>

## 5. Buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning (Bopa)

De te volgen procedure voor een Bopa is geregeld in de Omgevingswet. Alle bescheiden hiervoor dienen door de aanvrager van de omgevingsvergunning te worden aangeleverd.

De reguliere voorbereidingsprocedure is het uitgangspunt. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen.

### 5.1. Onderbouwing

Voor een Bopa is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving vereist. Er dient na een zorgvuldige belangenafweging sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen dienen van alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover deze betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) de volgende gegevens en bescheiden te worden ingediend:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor de Bopa wordt aangevraagd;
2. een vermelding van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan;
3. een beschrijving waarom de activiteit niet binnen het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan past;
4. een omschrijving van het huidige projectgebied en de omgeving ervan;
5. een omschrijving van de uitgevoerde participatie en – als dat het geval is – hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn;
6. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsvisie en de rijks- en provinciale instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover het speelt binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie en zolang deze nog niet in werking is getreden aan de Structuurvisie Weert 2025 en de partiële herzieningen daar van;
8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen. Te denken valt aan (niet-limitatief): gezondheidsaspect, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie)
11. Relevante onderzoeken (niet-limitatief): verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), m.e.r.-(beoordelings)plicht, stikstofdepositieberekening;
12. Overige relevante aspecten (niet-limitatief): kabels en leidingen, privaatrecht.

## 5.2. Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van een Bopa voor de activiteiten die van dit beleid deel uitmaken.

## 5.3. Overeenkomst nadeelcompensatie voorwaarde voor afwijking

Een omgevingsvergunning om af te wijken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, waarvan hier sprake is, vormt een grondslag voor schade als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Omdat voor de gemeente op voorhand niet voorzienbaar is of er sprake kan zijn van schade die door de gemeente moet worden vergoed, is dit voor ons een reden om een aanvraag tot

afwijken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan af te wijzen. Artikel 13.3c Omgevingswet voorziet echter in de mogelijkheid schade door middel van een overeenkomst met de aanvrager te verhalen op de aanvrager. Indien aanvrager bereid is om een dergelijke overeenkomst te sluiten uiterlijk één week voor afloop van de beslistermijn voor deze omgevingsvergunning van 8 weken kan dit aanleiding geven om toch medewerking te verlenen aan de aanvraag. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij op voorhand vaststaat dat er geen sprake kan zijn van schade. In die gevallen kan het college afzien van het sluiten van een overeenkomst.

## 5.4. Reguliere procedure

De reguliere procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. B en W beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag. De beslistermijntermijn kan wegens de ontvankelijkheidstoets worden opgeschort. Daarnaast kan de beslistermijn met 6 weken worden verlengd.
2. Tegen de beslissing is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.

## 5.5. Geen onderdeel van dit beleid

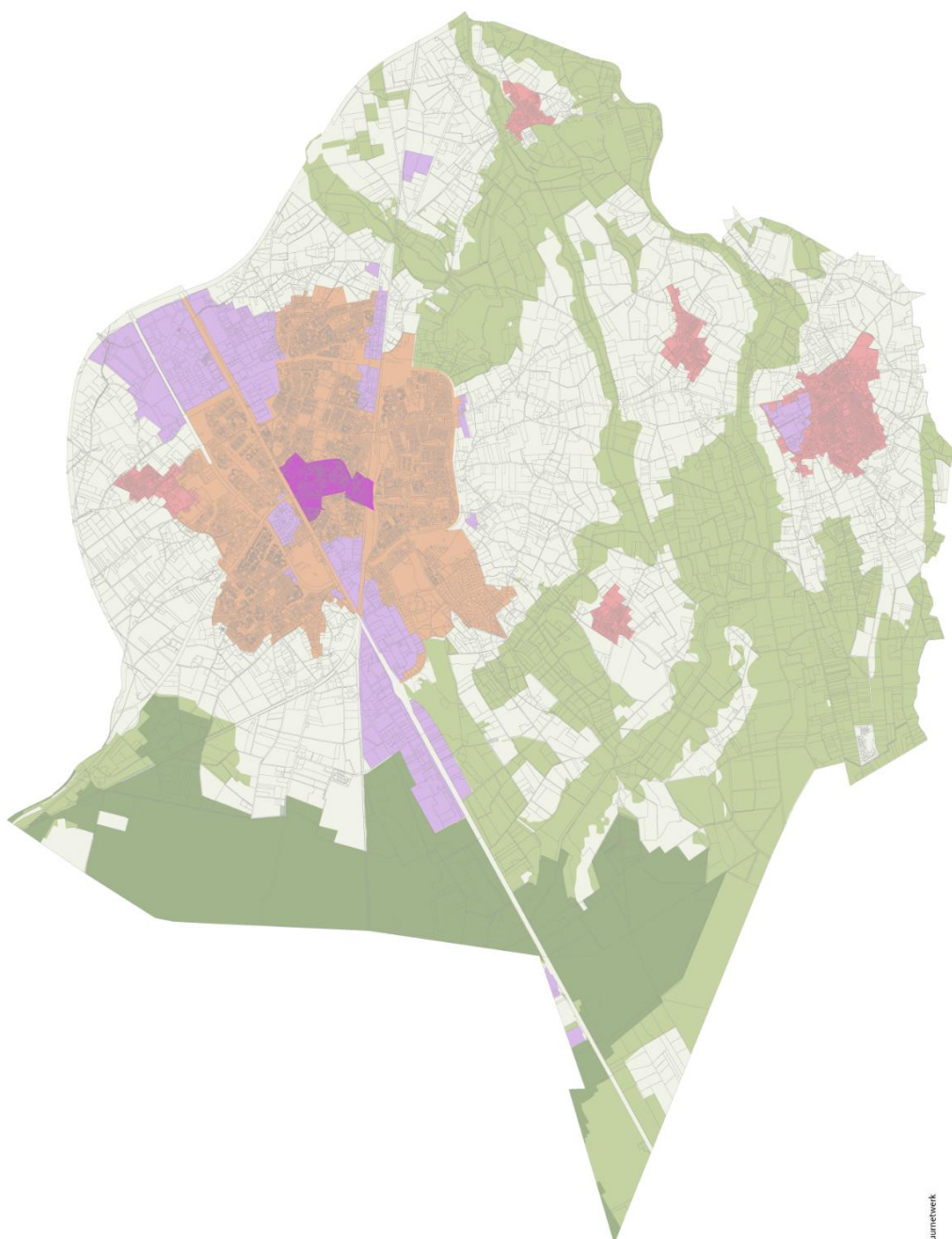
Activiteiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelingsplicht) geldt vallen niet onder de reikwijdte van deze regeling, hiervoor is altijd een uitgebreide procedure aan de orde.

Naast activiteiten die binnen dit beleid passen zijn er activiteiten waarvoor een uitgebreide procedure van toepassing is. Hiervoor wordt afzonderlijk beleid opgesteld.

Als niet aan voorliggend beleid wordt voldaan dan kan worden verzocht om een wijziging van het Omgevingsplan of om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit via een uitgebreide procedure waarbij aangetoond moet worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# Bijlage: kaart zonerings

WEERT Zonerings Omgevingsvisie  
1 : 50.000



## Legenda

- Binnenstad
- Woonwijken Weert
- Dorpen
- Bedrijventerreinen
- Natura 2000
- Groen-blauwe mantel + natuurnetwerk
- Buitengebied
- Bebauwing
- Kadastrale grens



Postbus 950  
6000 AZ Weert  
[www.weert.nl](http://www.weert.nl)