

Maaseikerweg 182

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Agrarisch	14
Artikel 4	Wonen	16
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoog	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 7	Algemene bouwregels	25
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 11	Overige regels	30
Artikel 12	Kwaliteitsregels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 13	Overgangsrecht	32
Artikel 14	Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan "Maaseikerweg 182" van de gemeente Weert.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPmaaseikerweg182-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan huis gebonden bedrijf:

Een dienstverlenend ambachtelijk bedrijf, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen 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. Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning.

1.4 aan huis gebonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheids-specialist(e), nagelstudio, atelier). Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererfgebied:

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.8 activiteit:

Activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste of tweede lid Wabo.

1.9 afhankelijke woonruimte

een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.10 agrarisch:

Het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.11 agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat middels bedrijfsmatige activiteiten gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden en/of het voortbrengen van dieren en dierlijke producten, met daarin onderscheid tussen:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf, waaronder wordt begrepen een akkerbouw bedrijf en een veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij en waaronder mede begrepen een paardenhouderij;
- b. intensief veehouderijbedrijf;
- c. glastuinbouwbedrijf;
- d. intensieve kwekerij;
- e. melkveehouderij;
- f. vollegrondstuinbouw;

met dien verstande dat een manege niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt.

1.12 agrarisch hobbymatig gebruik:

Kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.13 ambachtelijk bedrijf:

Een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdende met het ambacht.

1.14 ambachtelijk:

Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.15 archeologisch onderzoek:

Onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.16 archeologische verwachting:

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.17 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.18 bebouwing:

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.19 bebouwingspercentage:

Een in de regels c.q. op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.20 bed and breakfast:

Kleinschalige verblijfsrecreatie als kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteit in de vorm van het ter beschikking stellen van maximaal 4 slaappleatsen binnen de bestaande woning ten behoeve van overnachting voor één of enkele nachten waarbij het ontbijt voor de volgende dag inbegrepen is. Onder bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.21 bedrijf:

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.22 begane grond:

De natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogte verschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.23 besluit omgevingsrecht:

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

1.24 bestaand:

1. Onder bestaande bebouwing wordt verstaan bebouwing welke op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.
2. Onder bestaand gebruik wordt verstaan het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.25 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bevoegd gezag:

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.28 bijgebouw:

Een al dan niet aangebouwd gebouw of uitbouw, dat in bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap, waarbij de kap niet geheel of gedeeltelijk met een plat dak afgedekt mag worden.

1.29 bijgebouwgrens:

De grens van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'.

1.30 (bouw)aanduiding 'bijgebouwen':

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

1.31 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.

1.32 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.33 bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.34 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.35 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak:

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

1.37 bouwwerk:

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

1.38 burgerwoning:

Een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.39 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Archeologische waarden worden hieronder mede begrepen.

1.40 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

Een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.41 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en/of ten verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen en/of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.42 dove gevel

Onder een dove gevel conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.43 draaderafscheiding:

Een afscheiding bestaande uit draad met een maaswijdte of onderlinge afstand van minimaal 5 cm.

1.44 erf:

Al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.45 erfrens:

Een grens van een erf.

1.46 gebouw:

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

1.47 geurgevoelig object:

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.48 groen:

Groenvoorzieningen die een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke structuur met een duidelijke beeldbepalende rol.

1.49 hoofdgebouw:

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel vorm als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.50 inwoning:

Wonen in een deel van een woning als medegebruiker van het pand waarbij bepaalde ruimtes gemeenschappelijk worden gebruikt en geen sprake is van een zelfstandige woning.

1.51 kampeermiddel:

1. Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
2. enig ander voertuig of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.52 kap:

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

1.53 landschappelijke inpassing:

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

1.54 landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de 'levende' en 'niet levende' natuur c.q. beplanting.

1.55 maaiveld:

Bovenkant van het afgewerkte terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.56 (kleine) windturbine:

Een turbine met een tiphoogte tot maximaal 15 m en een relatief klein vermogen, geschikt voor gebruik in (de buurt van) stedelijk gebied.

1.57 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 de vigerende regelgeving.

1.58 natuurlijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.59 normale onderhoudswerkzaamheden:

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder wordt tevens verstaan het vervangen van zieke en dode bomen en/of groen en het vervangen van bomen en/of groen die als gevolg van een calamiteit onherstelbaar zijn beschadigd. Hieronder vallen niet incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.60 omgevingsvergunning:

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.61 onderbouw:

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

1.62 ondergronds bouwwerk:

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

1.63 onderkomens:

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.64 ontsluitingssituatie:

De toegankelijkheid van een object via de openbare weg.

1.65 paardenbak:

Een niet overdekte door middel van een afscheiding gemarkeerde piste die is voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem anders dan gras waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.66 peil:

1. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. in andere gevallen de gemiddelde kruinhoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, bij voltooiing van de bouw.

1.67 permanente bewoning:

Bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.68 plattelandsappartement:

Een (deel van een) (voormalig) agrarisch gebouw of cultuurhistorisch pand, groter dan 50 m² (per plattelandsappartement) en niet groter dan 75 m², dat blijvend is bestemd voor tijdelijk recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden, waarin keuken en/of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf.

1.69 plattelandskamer:

Een (deel van een) (voormalig) agrarisch gebouw of cultuurhistorisch pand, kleiner dan 50 m² (per plattelandskamer), dat blijvend is bestemd voor tijdelijk recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in onzelfstandige eenheden, waarnaast keuken en/of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf.

1.70 prostitutie:

Het bedrijfsmatig -of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt- gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of vaartuig, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

- a. raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg of openbaar vaarwater wordt aangeboden;
- b. bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte wordt aangeboden.

1.71 recreatie:

Activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsvesteding.

1.72 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, picknickbankjes en draaipoortjes, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.73 recreatieve routestructuur:

Het netwerk van (on)verharde verkeersvoorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer gericht op recreatief medegebruik.

1.74 recreatieverblijf:

Een (deel van een) gebouw dat dient als verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.75 ruimtelijke kwaliteit:

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.76 sierhekwerk:

Hekwerk dienende als erfafscheiding bestaand uit smeedwerk of spijlen.

1.77 stapmolen:

Ruimte (eventueel overdekt) in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk op een gecontroleerde wijze kunnen trainen.

1.78 stedenbouwkundig beeld:

Ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.79 stedenbouwkundige waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied (tot uitdrukking komend de bouwmassa, hoogtematen, dakvorm en gevelopbouw).

1.80 tiphoogte:

De hoogte van de windturbine wanneer één van de wieken verticaal boven de mast staat.

1.81 trekkershut:

Een gebouw van eenvoudige constructie, dat bestemd is voor kortdurend recreatief (nacht)verblijf van passanten.

1.82 verbeelding:

De verbeelding behorend bij dit plan.

1.83 verblijfsrecreatie:

Het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat.

1.84 verdieping:

Een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.85 verkeersaantrekkende werking:

De hoeveelheid verkeer die samenhangt met de aanwezigheid van een bedrijf of voorziening.

1.86 verstoringsoppervlakte:

Oppervlakte van een bouwwerk, werk of werkzaamheid die nodig is om deze uit te voeren.

1.87 voorgevel:

Gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.88 voorgevelrooilijn:

Een virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van de woning, alsmede zich uitstrekt ter weerszijden van die voorgevel.

1.89 Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.90 water, watergang:

Permanent en semi-permanent watervoerende oppervlaktewateren; verschijningsvormen zijn: riviertjes, beken, sloten, vloedgraven, stroom- en grasbanen, fictieve of theoretische wateren (gelegen op de bodem van droogdalen of in vijvers / stilstaande wateren), regen-waterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken behoren ook tot het water.

1.91 waterhuishoudkundige doeleinden:

Doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.

1.92 waterstaat:

Toestand van het oppervlakte- en grondwater.

1.93 weg:

Een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen, duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.94 wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 5 juli 2006, Stb. 2006, 350.

1.95 woning/wooneenheid:

Een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding.

1.96 woningsplitsing:

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in maximaal twee woningen ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.97 woonverblijf:

Een gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die zijn verbonden met de in dat gebouw gevestigde functie(s).

1.98 zijerf:

Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is.

1.99 zolder:

Ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Van een zolder is geen sprake indien de desbetreffende ruimte gelijkwaardig is aan de verblijfsruimten op de bouwlagen onder deze ruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 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.

2.3 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de hoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

De buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 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.

2.10 het bebouwingspercentage:

Het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.11 het bedrijfsvloeroppervlak:

Binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.12 uitzondering op de meetregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, bestemmingsvlakken of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- c. structureel groen;
- d. behoud en ontwikkeling van recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden.

met daaraan ondergeschikt:

- e. recreatief medegebruik;
- f. agrarisch hobbymatig gebruik;
- g. groenvoorzieningen, waaronder mede wordt begrepen poelen;
- h. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelsontsluitingswegen, onverharde wegen en paden;
- i. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- j. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. overige bijbehorende voorzieningen;
- l. een woning welke in stand mag worden gehouden tot uiterlijk 31 december 2026 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – wonen voorlopig';

De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 m bedragen. Zij dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij de bestemming te passen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden.

3.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Er mag uitsluitend een draaderafscheiding of sierhekwerk tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 m gebouwd worden.
- b. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 m bedragen. Zij dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij de bestemming te passen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de aard, hoogte en situering van bouwwerken indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, ter voorkoming van onevenredige aantasting en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.3.2 Toepassingscriteria

De onder 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;

- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing en bouwwerken alsmede van omliggende waarden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor hobbymatig te houden vee, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. er uitsluitend sprake is van hobbymatig gebruik;
- b. de oppervlakte per schuilgelegenheid maximaal 15 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;
- e. schuilgelegenheden met een kap van minimaal 20° en maximaal 45° worden afgedekt en minimaal aan één zijde open zijn;
- f. per weiland maximaal één schuilgelegenheid mag worden opgericht;
- g. bij of in het gebouw geen opslag van mest, gereedschappen, materialen of stalling van voertuigen plaatsvindt;
- h. voldaan dient te worden aan de stedenbouwkundige eisen en kwaliteitseisen, zoals omschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken gemeente Weert', zoals opgenomen als bijlage bij de regels;
- i. er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de schuilgelegenheid;
- j. op grond van het bepaalde in artikel 12.2.3 onder b inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruik van de gronden en opstallen

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. permanente bewoning van de onderkomens en kampeermiddelen;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming 'Agrarisch';
- d. het innemen of hebben van een standplaats, met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel, teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken, dan wel diensten aan te bieden, dan wel anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken aan publiek;

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
met daaraan ondergeschikt:
- b. agrarisch hobbymatig gebruik;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelsontsluitingswegen;
- f. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen passende binnen deze bestemming en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen.

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak'

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwlak worden gebouwd.
- b. in het bouwlak is één woning toegestaan;
- c. het bouwlak mag in zijn geheel worden bebouwd, met inachtneming van 3.2.2 sub e.;
- d. de voorgevel dient uitsluitend in dan wel evenwijdig, tot maximaal 3,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht. Ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m² mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden;
- e. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 5,50 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 8,00 m bedragen;
 3. de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 750 m³ bedragen.

4.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykassen en serres;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 150 m² per woning bedragen, mits ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het vlak per bouwperceel door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen;
- d. ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte

- op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan hoger is, in dat geval geldt deze goothoogte als maximum;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan hoger is, in dat geval geldt deze bouwhoogte als maximum;
 - g. bijgebouwen in de vorm van een overkapping met minimaal 2 en maximaal 3 wanden mogen tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en mits op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water ook de wand(en) die gelegen is/ zijn achter het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens open blijft/ blijven voor zover dat voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens nodig is. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.

4.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 1,00 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden;
- d. overkappingen zonder wanden of met maximaal 1 dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 m gemeten vanaf het aansluitend terrein en mogen uitsluitend worden geplaatst op maximaal één zijerf en tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat het gedeelte vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens volledig open dient te zijn. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw;
- e. op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water mogen draadafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 2,00 m op de perceelsgrens worden gebouwd mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw gewaarborgd blijft;
- f. op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 m gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde;

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de aard, hoogte en situering van bouwwerken indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, ter voorkoming van onevenredige aantasting en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

4.3.2 Toepassingscriteria

De onder 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden;
- g. de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bijgebouwen met een grotere oppervlakte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 ten behoeve van het toestaan van meer dan 150 m² doch niet meer dan 300 m² aan bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. bestaande bebouwing op het perceel of elders wordt gesloopt, waarbij maximaal 25% van de oppervlakte van de te slopen bebouwing mag worden teruggebouwd tot een maximum van 150 m²; dan wel
- b. op grond van het bepaalde in artikel 12 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van paardenbakken en/of stapmolens

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub b. voor de aanleg van een paardenbakken en/of niet overdekte stapmolens, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen tesamen maximaal 1.000 m² mag bedragen;
- b. de hoogte van omheiningen maximaal 2,00 m mag bedragen;
- c. eventuele lichtmasten maximaal 4,00 m hoog mogen zijn en op minimaal 50 m van woningen van derden zijn gelegen;
- d. de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen minimaal 50 m van woningen van derden moet zijn gelegen;
- e. er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen;
- f. op grond van het bepaalde in artikel 12 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

4.4.3 Afwijken voor het bouwen van overkappingen verder voor de naar de weg gekeerde bouwgrens

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 sub e en 4.2.4 sub d, voor het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast en mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichtshoek van 45° gewaarborgd blijft.

4.4.4 Afwijken voor het herbouwen van een woning elders op het perceel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub a. voor het herbouwen van een woning geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak, met dien verstande:

- a. de bestaande woning wordt gesloopt;
- b. de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
- c. voldaan wordt aan de krachtens de Wet geurhinder en veehouderij dan wel het Activiteitenbesluit geldende geurcontour.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik en/of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. het gebruik van bebouwing als bed and breakfast, plattelandsappartementen, plattelandskamers en/of trekkershutten;
- c. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- d. zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- e. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming en dat gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten als verboden gebruik wordt

- aangemerkt;
- f. woningsplitsing;
 - g. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in de bestemmingsomschrijving omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik en met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huisgebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
 - h. prostitutiedoeleinden;
 - i. gebruik van gronden als paardenbak;
 - j. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 m;
 - k. digitale verkoop;
 - l. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
 - m. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
 - n. straatprostitutie.

4.5.2 *Parkeren*

Elke woning dient voldoende te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, met dien verstande dat ten minste twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

4.5.3 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

Strijdig met de bestemming 'Wonen' is het gebruik voor 'Wonen' zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwing en verharding, die het opvangen van hemelwater ten minste 24 uur vasthoudt en binnen 24 uur na de bui weer volledig beschikbaar is.

4.5.4 *Voorwaardelijke verplichting slopen*

Het gebruik en/of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken van de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien uiterlijk 31 december 2026 de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wonen voorlopig' is gesloopt.

4.5.5 *Voorwaardelijke verplichting wegverkeerslawaaï*

Het gebruik voor wonen (met uitzondering van niet voor het verblijven van personen bestemde ruimten) is uitsluitend toegestaan:

- a. wanneer ter plaatse van de linker zijgevel van de woning in het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182' hogere waarden worden vastgesteld vanwege een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden geluid vanwege de Maaseikerweg en uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel gebleken is dat de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit
- b. wanneer de voorgevel en de rechter zijgevel van de woning als dove gevel worden uitgevoerd.

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Afwijken ten behoeve van het toestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 sub b. ten behoeve het gebruik als bed and breakfast, plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten gelegen binnen de bestaande bebouwing(smogelijkheden) met een totale oppervlakte van niet meer dan 300 m². In totaal zijn per woning niet meer dan 10 slaapplekken in de vorm van plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten toegestaan en maximaal 4 slaapplekken in de vorm van bed and breakfast.

4.6.2 *Afwijken voor een aan huis gebonden beroep met een oppervlakte groter dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een ambachtelijk bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1, sub g., voor een grotere oppervlakte dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een ambachtelijk bedrijf in een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- a. de daar gepleegde activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. het gebruik naar de aard met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de woonfunctie op het betrokken perceel niet in betekenende mate wordt aangetast;
- d. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig wordt gebruikt;
- e. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij ten aanzien van meldingsplichtige activiteiten door de aanvrager middels onderzoek kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat door desbetreffende activiteit niet onevenredig worden aangetast;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn en die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingsvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

4.6.3 *Afwijken voor het gebruik als afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 sub c., teneinde toe te staan dat een aangebouwd bijgebouw of een deel van het hoofdgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er maximaal één afhankelijke woonruimte per woning ontstaat;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen.

4.6.4 *Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 sub k., voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet, mits:

- a. de producten door de klant niet ter plaatse besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd worden;
- c. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;
- d. maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van de woning gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag goederen.

4.6.5 *Afwijken van verplichte waterberging*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.5.3 mits kan worden aangetoond dat hemelwateropvang en infiltratie geheel of gedeeltelijk redelijkerwijs niet mogelijk is.

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

Niet van toepassing

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoog

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 5.2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.2.3 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 5.2.2 sub b., kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.4 Uitzonderingen

Artikel 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte kleiner dan 250 m², ongeacht de diepte;
- c. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3,00 m.

5.2.5 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 5.2.3 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

5.3.1 *Afwijken van de bouwregels*

Niet van toepassing.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

Niet van toepassing.

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

5.5.1 *Vergunningplicht*

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

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 cm beneden maaiveld;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met grondverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

5.5.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 5.5.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 5.2 van toepassing is;
- b. een verstoringsoppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m², ongeacht de diepte;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5.3 *Onderzoekplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

5.5.4 *Toepassingscriteria*

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 5.5.3 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorschriften.

5.5.5 *Voorschriften aan de vergunning*

In de situatie als bedoeld in 5.5.4 sub b., kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5.6 *Regeling bij vondsten*

Indien het bepaalde in 5.5.5 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen in een lager beschermingsniveau of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

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 bouwregels

1. Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.
2. Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens c.q. bijgebouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.
3. Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,50 meter.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is omschakeling naar en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet toegestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsregels, goothoogten, bouwhoogten, bouwvlakken, bebouwde oppervlakten en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%, hiervan uitgezonderd is de maximale inhoud van woningen;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van bebouwing, gebruik, werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- c. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m² en geen grotere goothoogte dan 3,00 m hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 5,00 m, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations;
- d. voor het oprichten van antennes ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor prive-gebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15,00 m;
- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
- f. deze masten niet hoger zijn dan 40 m;
- g. gemeenschappelijk gebruik van antennes (sitesharing) niet mogelijk is;
- h. geen gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet vrijstaande antenne-opstelpunt te kunnen bouwen;
- i. bij de locatiekeuze en uitvoering op evenredige wijze rekening is gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de woonfunctie niet onevenredig wordt geschaad;
- j. zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige hoge elementen;
- k. op de desbetreffende percelen geen woonfunctie rust;
- l. aanvrager door middel van een onafhankelijk rapport heeft aangetoond dat een antenne- opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk.

9.2 Kleine windturbines, zonnevolgsystemen, zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor het toestaan van kleine windturbines, zonnevolgsystemen en zonnepanelen bij woningen op gebouwen en op bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de kleine windturbine, het zonnevolgsysteem of de zonnepanelen op bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd, op of direct bij de woning;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer dan 1/3 hoger zijn dan de woning waarop of waarbij de windturbine wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 10 m bedragen;
- d. per woning mogen maximaal 3 kleine windturbines, zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd;
- e. de kleine windturbine mag geen hinder opleveren voor omwonenden en geen landschappelijke verrommeling te weegbrengen;
- f. de aanvrager dient te onderbouwen dat geen landschappelijke verrommeling optreedt.

9.3 Toetsing

De in de vorige leden genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de

aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

10.2 Wijziging ten behoeve van een bijzondere begraafplaats

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de aanleg van een bijzondere (particuliere) begraafplaats op eigen terrein. De voorwaarden voor de aanleg van een bijzondere begraafplaats zijn:

- a. De aanvrager moet duidelijk maken dat hij gedurende tenminste 10 jaar binding houdt met de grond en dat het beheer gedurende tenminste 10 jaar is geregeld.
- b. Het perceelsgedeelte mag maximaal 35 m² zijn, bebouwing maximaal 10 m² met een bouwhoogte van maximaal 2 m.
- c. Het perceelsgedeelte moet bij de woning van de aanvrager horen.
- d. De afstand tot de woning van aanvrager en woningen van derden bedraagt minimaal 20 m en de afstand tot de perceelsgrens en de openbare weg minimaal 10 m.
- e. Er mogen geen kabels en leidingen aanwezig zijn op het perceelsgedeelte dat dient te worden gewijzigd.
- f. De begraafplaats dient vanaf de openbare weg visueel afgeschermd te worden met een afscherming van tenminste 1,80 m hoog.
- g. De Wet op de Lijkbezorging en het Besluit op de Lijkbezorging zijn van toepassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

11.1.1 Verkeerslawaaï

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder dient voldaan te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

11.2 Voorrangsregels

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Artikel 12 Kwaliteitsregels

12.1 Algemeen

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk. Om verzekerd te zijn van de beoogde kwaliteitsverbetering worden instrumenten ingezet die erop gericht zijn om de ontwikkelingen te combineren met die benodigde kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering vindt plaats via het instrument aanvullende kwaliteitsbijdrage ten dienste van ruimtelijke kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit via het instrument aanvullende kwaliteitsbijdrage geldt voor niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied, voor zover het ontwikkelingen buiten het bouwvlak betreft.

12.2 Ruimtelijke kwaliteit via het instrument aanvullende kwaliteitsbijdrage

12.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag 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 aanvullende kwaliteitsbijdrage, waarbij het gaat om de volgende doelstellingen en bijdragen.

12.2.2 Bestemming Wonen

Binnen deze bestemmingen is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het versterken van de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuur/identiteit. Deze doelstelling kan worden door het inzetten van een 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. sloop van overtollige bebouwing en/of glasbebouwing, verwijderen van verharding;
- g. inpassende beplanting;
- h. agrarisch natuurbeheer;
- i. realiseren of versterken landschappelijke waarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders.

12.2.3 Bestemming Agrarisch

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het versterken van de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuur/identiteit. Deze doelstelling kan worden bereikt 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. realiseren of versterken van landschappelijke waarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders;
- c. inpassende beplanting.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwen

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan 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%.
- c. 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182'.

