

Mastenbroekweg 34

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Agrarisch	14
Artikel 4	Tuin	18
Artikel 5	Wonen	19
Artikel 6	Waarde - Archeologie hoog	24
Artikel 7	Waarde - Archeologie middelhoog	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 9	Algemene bouwregels	32
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 14	Overige regels	38
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	40
Artikel 15	Overgangsrecht	40
Artikel 16	Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Mastenbroekweg 34" met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPMastenbroekweg34-ON01 van de gemeente Weert.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 en aan maximaal 2 personen tegelijk mogen diensten worden aangeboden.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 pandig of in een direct aan het hoofdgebouw aangebouwd 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 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.

1.11 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 wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.12 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 5.1 t/m 5.5 van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.13 archeologische verwachting:

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

1.14 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.

1.15 bebouwing

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

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bed & 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 een 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.

1.19 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.

1.20 besluit geluidhinder:

besluit van 20 oktober 2006 (staatsblad 532), betreffende de hogere grenswaarden bij geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones rond wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

1.21 bestaand:

- 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 bouwvergunning;
- onder bestaand gebruik wordt verstaan het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo, 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.

1.25 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.26 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.

1.27 bijgebouwgrens:

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

1.28 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.30 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.

1.31 bouwperceel:

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

1.32 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak:

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 detailhandel:

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

1.38 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.

1.39 erfgrans:

een grens van een erf.

1.40 gebouw:

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

1.41 gemeentelijk stads- en dorpsgezicht:

stads- en dorpsgezicht, zoals vastgesteld ingevolge de gemeentelijke erfgoedverordening.

1.42 groen:

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

1.43 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.44 kap:

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

1.45 kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper, stacaravan of huifkar;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover

geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is.
een en ander voor zover de onder a en b genoemde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.46 landschappelijke inpassing:

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

1.47 maaiveld:

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

1.48 monumenten:

alle bouwwerken conform artikel 3.3 Erfgoedwet, alsmede gemeentelijke monumenten.

1.49 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.

1.50 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.51 ondergronds bouwwerk:

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

1.52 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.53 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.54 peil:

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

1.55 permanente bewoning:

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

1.56 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.

1.57 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 draaiportjes, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.58 schuur:

bijbehorend bouwwerk ten dienste van opslag, niet zijnde bedrijfsmatige opslag.

1.59 stedenbouwkundig beeld:

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.60 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).

1.61 verbeelding:

de verbeelding behorend bij dit plan met idn-nummer NL.IMRO.0988.BPMastenbroekweg34-ON01.

1.62 verstoringsoppervlakte:

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

1.63 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

1.64 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.

1.65 voorgevelrooilijn:

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

1.66 Wabo:

wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.67 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.

1.68 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.

1.69 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.

1.70 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.

1.71 wonen:

het wonen in een woning.

1.72 woning/wooneenheid:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.2 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het desbetreffende gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.3 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.

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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, de breedte en de diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

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 uitzondering van de meetregels

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, bestemmingsvlakken of ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met maximaal 0,50 meter wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met maximaal 1,20 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

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. behoud en ontwikkeling van recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden;
- d. een schuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur';

met daaraan ondergeschikt:

1. recreatief medegebruik;
2. hobbymatig agrarisch gebruik;
3. groenvoorzieningen, waaronder mede wordt begrepen poelen;
4. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelontsluitingswegen, onverharde wegen en paden;
5. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
6. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
7. overige bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde paardenbakken en/of stapmolens en/of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en/of hagelnetten en/of containervelden;
- b. bestaande schuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur';
- c. omheiningen tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 m;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 m bedragen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, informatieborden, zitbanken, afvalemmers, e.d. met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m;
- f. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarbij de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de natuur- en landschappelijke compensatie die geleverd moet worden op de bestemming 'Agrarisch';
- b. 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;
- c. (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtemaat, dieptemaat,

breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van deze monumentale bebouwing.

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

r 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 sub a. 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- en kwaliteitseisen zoals omschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken gemeente Weert' zoals opgenomen in Bijlage 2;
- i. er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de schuilgelegenheid;
- j. op grond van het bepaalde in artikel 14.2 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

3.4.2 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van paardenbakken en/of stapmolens*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub a. voor het aanleggen van paardenbakken en niet-overdekte stapmolens, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen tesamen maximaal 1.000 m² mag bedragen en de afstand tot woningen van derden minimaal 50 m bedraagt;
- 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. voldaan dient te worden aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals omschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken gemeente Weert';
- e. er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen;

- a. op grond van het bepaalde in artikel 14.2 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. permanente bewoning en bewoning door (buitenlandse) werknemers van onderkomens en kampeermiddelen;
- c. het aanbrengen van foliemestbassins;
- d. het aanbrengen van permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, zoals boogkassen, platglas, containervelden en hagel- en hopschermen, behoudens uitgespreid afdek materiaal zoals bijvoorbeeld folies;
- e. het amoveren van paden en wegen alsmede het aanbrengen van verharde wegen;
- f. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- g. het gebruik van de grond voor de beoefening van lawaaisporten;
- h. reclaimedoeleinden;
- i. 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 uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken aan publiek;
- j. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

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

3.6.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van boomgaarden binnen een afstand van 50 m van de bestemming 'Wonen'.

3.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van een normale agrarische bedrijfsexploitatie;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen vergunning vereist was dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.6.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in artikel 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
3.6.1 sub b. het aanleggen van boomgaarden binnen een afstand van 50 m van de bestemming 'Wonen'	er mag geen onevenredige aantasting van het op dat moment aanwezige woon- en leefklimaat optreden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen t.b.v. openbaar nut;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij de hoogte maximaal 5,00 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m mag bedragen of hoger indien bestaand.
- b. deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 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. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het aanbrengen van verhardingen, behoudens paden;
- d. parkeren.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 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. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelsontsluitingswegen;
- g. voorzieningen t.b.v. openbaar nut;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

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, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.7.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming met bijbehorende bijgebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen.
- c. gronden gelegen tussen de voorste (doorgetrokken) bouwgrens en de bijgebouwgrens worden niet beschouwd als achtererfgebied in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

5.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.
- c. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd, met inachtneming van 5.2.2 sub f.
- d. 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 het hoofdgebouw 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.
- f. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen;

5.2.3 Regels met betrekking tot de aanduiding 'bijgebouwen'

- 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 over-
- d. pingen bij de woning mag maximaal 150 m² bedragen, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen.
- e. Ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen.
 2. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen.
- f. 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.

5.2.4 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 gebouw 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, waaronder een carport, 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 bijgebouwsgrens volledig open dient te zijn. Overkappingen geplaatst tegen een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak, die binnen 24 uur na een bui weer voor 100% beschikbaar is. Om dit te beoordelen dient de infiltratie-/opvangvoorziening op de bouwtekeningen te worden aangegeven en zal ook een aanleg-, detail- en eventuele constructie-tekening dienen te worden voorgelegd ter beoordeling. Daarbij dienen ook de noodzakelijke bodem- en infiltratie-onderzoeken te worden voorgelegd op grond waarvan de infiltratie-/opvangvoorziening wordt ontworpen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtemaat, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van de omliggende bebouwing en waarden.

5.3.2 Toepassingscriteria

De onder 5.3.1 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 cultuurhistorisch karakter van de bestaande bebouwing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 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 5.2.3ten behoeve van het toestaan van meer dan 150 m² doch niet meer dan 300 m² aan bijgebouwen, met dien verstande dat op grond van het bepaalde in artikel 14.6 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 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. zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- c. 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;
- d. 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 huis gebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- e. digitale verkoop;
- f. prostitutiedoeleinden;
- g. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- h. het gebruik van bebouwing als bed and breakfast, plattelandsappartementen, plattelandskamers en/of trekkershutten;

- i. woningsplitsing;
- j. gebruik van gronden als paardenbak;
- k. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 m.

5.5.2 *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.

5.5.3 *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.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.6.1 *Afwijken voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.5.1sub b., teneinde toe te staan dat een aangebouwd bijgebouw 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 bedrijven;
- c. er maximaal één afhankelijke woonruimte per woning ontstaat;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 75 m² bedraagt.

5.6.2 *Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet*

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.5.1sub d. en e., voor handel in de vorm van digitale verkoop per 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.

5.6.3 *Afwijken voor een grotere oppervlakte dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf*

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.5.1sub d., voor een grotere oppervlakte dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of 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 bestemmingvak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie hoog

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 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.

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.7.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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.

6.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 6.2.1 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.

6.2.3 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 6.2.2 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.

6.2.4 Uitzonderingen

Artikel 6.2.1, 6.2.2 en 6.2.3 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.

6.2.5 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 6.2.3 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.

6.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

6.7.1 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/verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met grondverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

6.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.7.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 6.2 van toepassing is;
- a. een verstoringsoppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m², ongeacht de diepte;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning, of;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- e. worden uitgevoerd voor militaire oefeningen zoals handmatige vergravingen.
- f. worden uitgevoerd voor militaire oefeningen zoals ingravingen met voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ingravingen met voertuigen'.

6.7.3 *Onderzoeksplicht*

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.

6.7.4 *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 6.7.3 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.

6.7.5 *Voorschriften aan de vergunning*

In de situatie als bedoeld in 6.7.4 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.

6.7.6 *Regeling bij vondsten*

Indien het bepaalde in 6.7.5 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.

6.8 **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.

Artikel 7 Waarde - Archeologie middelhoog

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' 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.

7.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.7.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' 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.

7.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 7.2.1 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.

7.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in 7.2.2 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.

7.2.4 Uitzonderingen

Artikel 7.2.1, 7.2.2 en 7.2.3 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 2.500 m², ongeacht de diepte;
- c. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 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.

7.2.5 *Regeling bij vondsten*

Indien het bepaalde in 7.2.3 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.

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

7.3.1 *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 middelhoog' 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.

7.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 7.2 van toepassing is;
- b. een verstoringsoppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 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;
- f. worden uitgevoerd voor militaire oefeningen zoals handmatige vergravingen.

7.3.3 *Onderzoeksplicht*

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 middelhoog' 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.

7.3.4 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 7.3.3 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.

7.3.5 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 7.3.4 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.

7.3.6 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 7.3.5 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.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden 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 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene beschermingsregel

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.

9.2 Overschrijding bouwgrens/bijgebouwgrens

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens c.q. bijbouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

9.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,50 meter.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

11.1.1

Ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' zijn de gronden mede bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in 'Bijlage 1 bij de regels: Inventarisatieformulieren Stads- en dorpsgezichten Weert, Gebied VIII Oudesteeg met Boshoverschans, Gebied IX Dijkerakker, Gebied X Tramtracé Tuurkersweg, Gebied XII De Hei Stramproy'.

11.1.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen ter plaatse van de aanduiding '

s- en dorpsgezicht' met dien verstande, dat kan worden geëist, dat bouwhoogtemaat, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouw-plannen afgestemd zijn op het historische karakter van de monumentale bebouwing (in de omgeving).

11.2 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afwijking kan worden verleend, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, bebouwingshoogten, bouwperceelsgrensafstanden, bouwvlakken, bebouwde oppervlakten en hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%. Van de maximale inhoud van woningen kan niet worden afgeweken;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van het bouwen, gebruik of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, 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 meter hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bebouwingshoogte hebben dan 5 meter, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluuchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations;
- d. voor het oprichten van antennes ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor privé-gebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15 m;
- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
 1. deze masten niet hoger zijn dan 40 m;
 2. sitesharing (gemeenschappelijk gebruik van antennes) niet mogelijk is;
 3. geen gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet vrijstaande antenne-opstelpunt te kunnen bouwen;
 4. 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;
 5. zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige hoge elementen;
 6. op de desbetreffende percelen geen woonfunctie rust;
 7. aanvrager door middel van een onafhankelijk rapport heeft aangetoond dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk.

12.2 Toetsing

De in het vorige lid genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.3 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 of bouwwerken geen gebouw 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 dan wel 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 teweeg brengen;
- f. de aanvrager dient te onderbouwen dat geen landschappelijk verrommeling optreedt.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van 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 met dien verstande, dat de overschrijding niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

Artikel 14 Overige regels

14.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

14.2 Kwaliteitsregels

14.2.1 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 door middel van vergroting van de ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage.

14.3 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.

14.4 Industrielawaai

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 hebben vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

14.5 Railverkeerslawaaï

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 hebben vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

14.6 Kwaliteitsregels

14.6.1 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 door middel van vergroting van de ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage.

14.6.2 Ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage

a 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 kwaliteitsbijdrage, waarbij het gaat om de volgende doelstellingen en bijdragen.

b Bestemming Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' 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. 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.

14.7 Voorrangsregels

14.7.1 Voorrang dubbelbestemming

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

14.7.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. Waarde - Archeologie hoog
- b. Waarde - Archeologie middelhoog

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Stads- en dorpsgezichten

Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten Weert

Gebied IX – Dijkerakker

Omvang gebied Dijkerstraat, Keenterstraat, Dijkerakkerweg (zoals op kaart aangegeven)
Plaats Weert
Datum opname januari 2006

Redengevende omschrijving op gebieds-/structuurniveau

1. Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de rol in en het belang voor de geschiedenis van Weert, de mate van representatie van de Weerder historie/ groei/ ontwikkeling, weerslag van de (agrarische) functie, tijdbeeld/bouwstijl, de relatie tot de context en de informatiewaarde;

Het gebied van de Dijkerakker en omgeving is een landelijke gelegen gedeelte van het buitengebied, juist ten zuiden van de Ringbaan Zuid. Op de top van de Dijkerakker zijn sporen van nederzettingen uit bronstijd en vroege ijzertijd gevonden. Ook uit de Romeinse tijd zijn sporen gevonden, maar er was waarschijnlijk geen continue bewoning, die nu nog herkenbare elementen oplevert. De Keenterstraat heeft een kenmerkend gebogen verloop dat waarschijnlijk is ontstaan in de 8^e eeuw vanwege de destijds gangbare manier van ontginnen. Door de methode van ploegen is tevens de enigszins bolle, zogenaamde kransakker ontstaan. Archeologische vondsten tonen aan dat dit gebied al rond 800 na Christus in gebruik was. Het wegenpatroon met driesen - driehoekige dorpspleinen, veelal met drinkpoel voor het vee - stamt waarschijnlijk ook uit die tijd.

In dit gebied bevinden zich resten van een schans. Deze schans is waarschijnlijk in de eerste helft van de 17^e eeuw aangelegd. De schans was omgeven door een brede gracht met van oorsprong een houten ophaalbrug. De gracht werd opgenomen in het waterloopstelsel van het gebied. De restanten van deze schans zijn nog aanwezig, maar moeilijk te herkennen. Ten zuiden van de Dijkerstraat is nog een geringe verlaging te zien waar de grachten moeten hebben gelegen. Ook in de verkaveling is de schans nog herkenbaar. Dergelijke lijnen dienen te worden gerespecteerd. Ander bijzonder element van dit gebied is de St. Annamolen van Keent. Het betreft de rijksbeschermd molen die in 1912 is gebouwd met onderdelen van de in 1911 afgebroken Clercxmolen vlakbij de Dries. Voor de boeren was het een verbetering dat ze niet zo ver meer hoefden met het graan.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit en waardering van elementen;

Het gehucht Keent bestond zoals blijkt uit kaartmateriaal in de 18^e eeuw. De percelering buiten de kransakker, de groenstructuren en de bebouwing dateren uit de 17^e tot en met de 20^e eeuw. De bebouwing bestaat uit agrarische bedrijven, sommige met gevelsteen waaronder een uit 1817. Dit gebied bevat naast veel karakteristieke boerderijen en bijbehorende groenstructuren ook de restanten van een schans.

3. Signalering van bijzondere objecten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden, structuren, zichtlijnen, stratenpatroon, rooilijn, inrichting openbaar gebied en groenstructuren;

- o De monumenten zijn onder 7 opgenomen.
- o Het wegenpatroon met verkaveling is uniek en kenmerkend voor dit gebied.
- o De restanten van een schans zijn het beschermen waard.
- o Vanuit het gebied zijn er fraaie zichtlijnen op de St. Anna molen, de St. Josephskerk en op het middengebied.

4. Waardering van de gaafheid en uniciteit, maar tevens het signaleren van eventuele beeldverstorende elementen

- o Het wegenpatroon met kransakkerstructuur is in hoge mate uniek. Hierbij is het gebogen verloop van de Keenterstraat met het karakteristieke open middengebied van groot belang.
- o De bebouwingscluster nabij de kruising Dijkerakkerweg – Dijkerstraat vormt een gaaf historisch tijdsbeeld.
- o Het recente bedrijf midden op de Dijkerakker verstoort de karakteristiek van dit gebied, het historische ensemble en de landschappelijke waarde in hoge mate.
- o Ook de grootschalige loods van het bedrijf aan de Klakstaartweg werkt beeldverstorend.
- o De grootschalige gebouwen van de manege nabij de Ringbaan Zuid passen niet in het historische beeld.
- o De betonplaten van de wegverharding op de Dijkerakkerweg zijn beeldverstorend.

5. Foto's



Keenterstraat met zicht op de St. Annamolen



Zicht vanuit het midden van de Dijkerakker



Bebouwing aan Keentersteeg, westzijde



Bebouwing aan de Keentersteeg, oostzijde



Recente bedrijfsbebouwing midden op akker



Karakteristieke boerderijen Dijkerakkerweg



Boerderijen nabij dries Dijkerstraat



Grote loods met buitenopslag Klakstaartweg

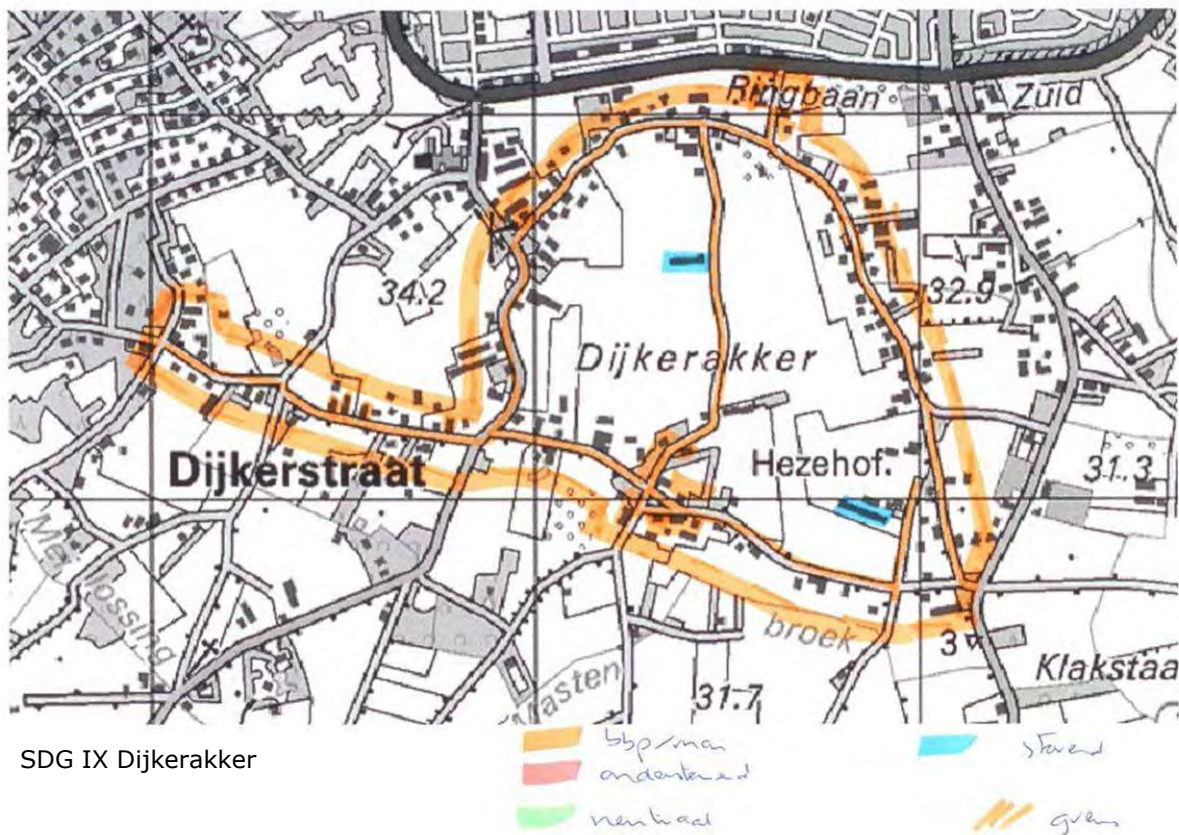


De enigszins bolle Dijkerakker



De afwatering rondom de Dijkerakker

6. Begrenzing (wordt nader vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan)



SDG IX Dijkerakker

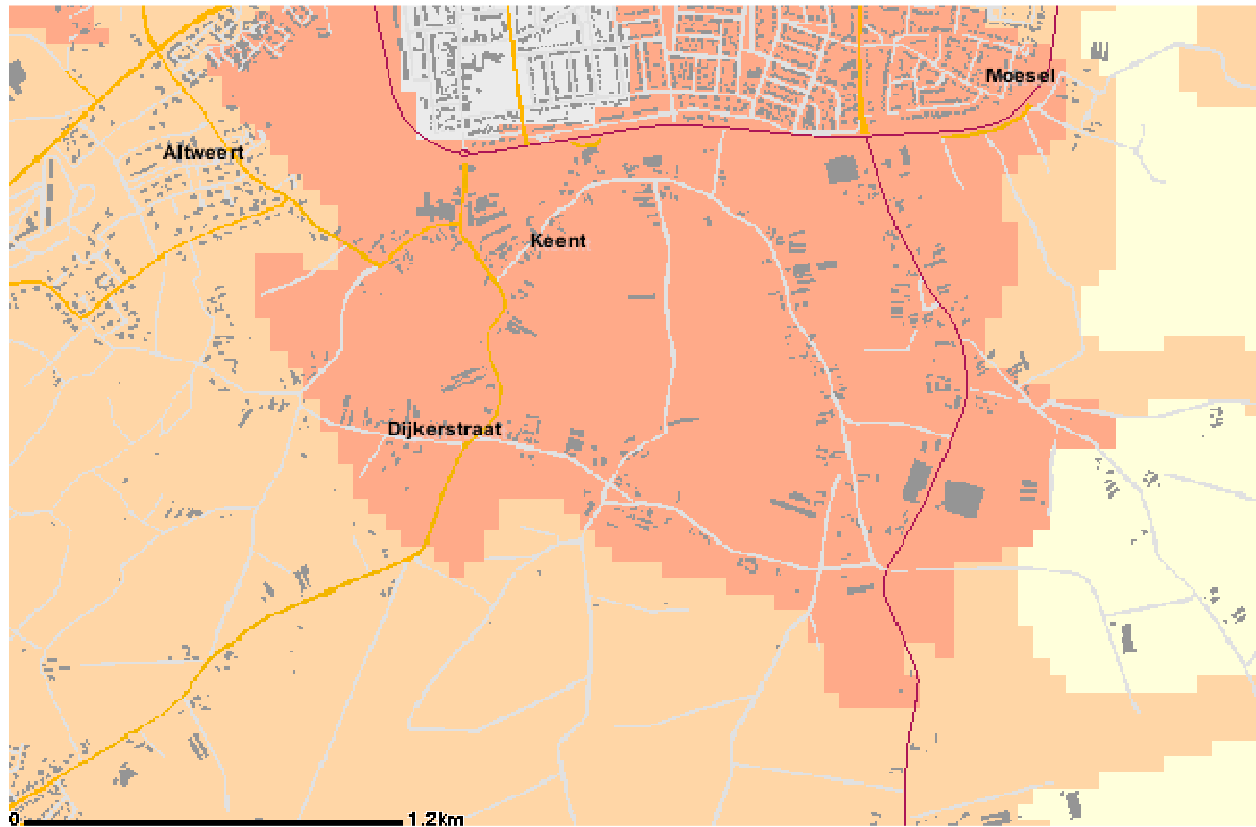
7. In het gebied aanwezige beschermde monumenten

Categorie	Adres
Rijks	Keenterstraat 1 (molen St. Anna)
Provinciaal (vervallen)	Keenterstraat 1 (molen St. Anna)
Gemeentelijk	Dijkerakkerweg 5 (vm. boerderij) Dijkerstraat 31 (boerderij) Dijkerstraat 34 (boerderij) Dijkerstraat 36 (boerderij) Dijkerstraat 40 (boerderij) Dijkerstraat 42 (boerderij)

8. Externe rapporten

- o Dijkerakker /Dijkerstraat / Keenterstraat te Weert, Monumenten Advies Bureau Nijmegen, maart 2006

9. Indicatie archeologische verwachtingswaarde



10. Waardering

Waardering + tot +++++	Criteria
	A. Sociale en cultuurhistorische waarde
+++++	1. het object/terrein is verbonden met de geschiedkundige herinneringen in de ruimste zin des woords;
+++++	2. het object/terrein vertegenwoordigt een fase in de ontwikkeling van stad, streek of dorp;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.
	B. Informatiewaarde
+++	Mate waarin het object/terrein door de aanwezigheid in de omgeving alleen al aanschouwelijk onderwijs geeft en de passant informatie over het verleden ontvangt.
	C. Architectonische en kunsthistorische waarde
+++	1. het object/terrein is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
+++	2. het object/terrein vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.
	D. Planologische en landschappelijke waarde
+++++	1. het object/terrein heeft een nauwe relatie met de geomorfologie en de landschappelijke omgeving;
+++++	2. het object/terrein is gelegen in een gebied met oorspronkelijke perceelsstructuren en patronen van wegen en waterlopen;
++++	3. het object/terrein vormt met bijgebouwen, kleinere artefacten en erfbeplanting een karakteristiek geheel;
+++++	4. het object/terrein is karakteristiek voor stad, streek of dorp.
	E. Unieke waarde
+++++	Het is van belang of een object een unieke waarde heeft of dat er meerdere (soortgelijke) objecten in de omgeving van het object staan. Als een object niet in verband kan worden gebracht met andere objecten (zoals in D. Situering), kan het betekenen dat het een unicum is in zijn soort en juist daarom zeer waardevol.
	F. Gaafheid
++++	Vrijwel elk object is aangepast sinds het gebouwd is. Sommige aanpassingen en veranderingen passen echter niet in de stijl van het object en zijn storend voor het aanzien ervan. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk: een wijziging kan de waarde van een object verhogen.
	G. Bouwkundige staat
++++	De bouwkundige staat van een object speelt een rol bij de beoordeling of een object in aanmerking komt voor een gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen achterstallig onderhoud en de fundamentele staat waarin een object verkeert. Uitgangspunt is dat een restauratie mogelijk met zijn. Tevens kan ook gedacht worden aan bescherming indien de ruïne als zodanig voldoende waarde bezit om als gemeentelijk monument te beschermen.
	H. Ouderdom
+++++	De ouderdom van een object speelt een mindere rol bij de beoordeling van een object. De gemeente Weert hanteert hiervoor in principe de minimale leeftijd van 50 jaar, in speciale gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden.

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

BEELDKWALITEITSPAN

**SCHUILGELEGENHEDEN,
OMHEININGEN EN
PAARDENBAKKEN**



Algemeen

Dit beeldkwaliteitsplan maakt deel uit van het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2011' en wordt toegevoegd aan het welstandsbeleid van de gemeente Weert. Dit document richt zich op de randvoorwaarden voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het oprichten van schuilhutten, omheiningen en paardenbakken. Hieronder is een concreet overzicht van de voorwaarden die gesteld worden aan de schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken.

Schuilgelegenheden

Door middel van de opgenomen afwijkingen is in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 de mogelijkheid geboden om in het plangebied verspreide bebouwing buiten het bouwvlak in de vorm van schuilgelegenheden toe te staan.

Aanleiding

De gemeente krijgt herhaaldelijk verzoeken voor het oprichten van een solitaire schuilgelegenheid in het buitengebied. De aanvragers betreffen veelal burgers, die hobbymatig dieren houden in een weiland. Om deze dieren bescherming te bieden tegen extreme weersomstandigheden en ongedierte alsmede in het kader van dierenwelzijn wordt verzocht om het oprichten van een schuilgelegenheid. Indien niet in de buurt van het betreffende weiland gewoond wordt kan niet direct worden aangesloten bij bestaande bebouwing.

Gemeentelijke beleidsregels

De gemeente acht het wenselijk het houden van hobbydieren in het buitengebied te faciliteren en daarbij in het kader van dierenwelzijn een adequate huisvesting te bieden aan dieren. Om de specifieke gebiedskenmerken te beschermen dienen de bestemming, de ligging en de specifieke waarde van het gebied daarbij betrokken te worden. Daarnaast worden eisen gesteld aan omvang en materialisering om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Schuilgelegenheden:

- Schuilgelegenheden hebben uitsluitend betrekking op het hobbymatig houden van dieren.
- Het is mogelijk om hobbydieren te houden in het buitengebied om zo te voorzien in de behoefte een goede bijdrage te leveren aan het landschappelijke en agrarische karakter van het buitengebied van de gemeente Weert en om overlast in de dicht bevolkte kernen te voorkomen.
- Het is mogelijk om in het kader van dierenwelzijn de hobbydieren adequate huisvesting te bieden.

Bij voorkeur worden schuilgelegenheden voor hobbydieren binnen het woningbouwkavel in de aanduiding bijgebouwen gerealiseerd. Is dit niet mogelijk, dan kan hiervan onder voorwaarden worden afgeweken. Deze schuilgelegenheden dienen dan, zoveel als mogelijk, nabij het woningbouwkavel gerealiseerd te worden. Tevens dienen de schuilgelegenheden landschappelijk te worden ingepast. In deze situaties worden hobbydieren dus nabij de huiskavel gehouden.

Echter zijn er ook situaties denkbaar waarbij de dieren verder van de huiskavel, in een wei op afstand, staan. In dergelijke situaties is soms ook een schuilgelegenheid gewenst. Binnen de bos-

en natuurgebieden, beekdalen en open gebieden zijn schuilgelegenheden niet toegestaan. Daar waar een schuilgelegenheid geen afbreuk doet aan het landschap, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor een schuilgelegenheid. In overleg met de gemeente zal de uiteindelijke plek worden bepaald waardoor een goede landschappelijke inpassing bereikt kan worden. Vaak is dit aan de rand van het perceel aansluitend op aanwezige bomen en struiken. Zichtlijnen dienen zoveel mogelijk intact te blijven. Verder wordt een compacte bouw en indien mogelijk concentratie van schuilgelegenheden van diverse eigenaren gestimuleerd. Hierdoor wordt versnippering tegengegaan.

Inpassing/materiaalgebruik

Bij het oprichten van kleine gebouwen moeten compensatie van in het geding zijnde waarden en landschappelijke inpassing voorafgaand zijn gewaarborgd (beplantingsplan). Compensatie kan zowel sloop van bestaande (vervallen) bebouwing als landschapsinrichting zijn. Onder landschappelijke inpassing wordt verstaan de bouw van inpasbare kwalitatief hoogwaardige bebouwing en het aanbrengen van beplanting op een wijze die past binnen de aanwezige landschapskarakteristiek. Dit betekent dat schuilgelegenheden uit hout moeten bestaan. Dit kunnen rabatdelen of potdekselen zijn die in het donkergroen of bruin worden geschilderd/gebeitst dan wel natureel blijven en dan vergrijzen (onbewerkt hout). Het dak wordt afgedekt met bitumen, singles, zwarte golfplaten of blauw/grijs gesmoorde donkere keramische of betonnen dakpannen of riet. De vloer in de schuilgelegenheid dient in donkerkleurige klinkers of hout uitgevoerd te worden. De oppervlakte van een schuilgelegenheid mag maximaal 15 m² bedragen. De goothoogte bedraagt maximaal 2 m en de bouwhoogte maximaal 3 m. De dakhelling bedraagt minimaal 20° en maximaal 45°. De schuilgelegenheid mag niet gebruikt worden voor de opslag van bijvoorbeeld mest, (landbouw)gereedschap, (bouw)materialen of stalling van voertuigen. Om verrommeling tegen te gaan is buitenopslag verboden.



figuur: rabatdelen



figuur: potdekselen



figuur: zwarte golfplaten



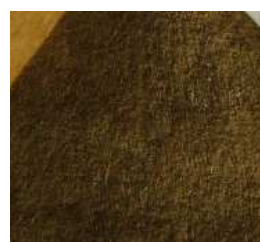
figuur: blauw grijs
gesmoorde dakpannen



figuur: singles



figuur: bitumen



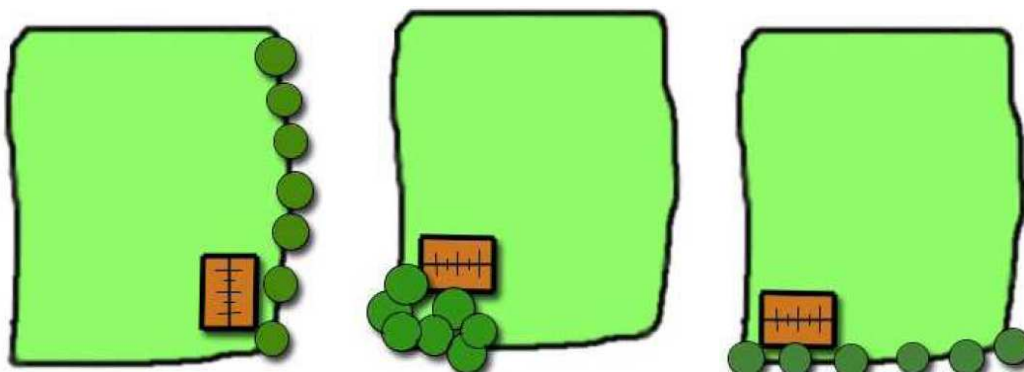
figuur: riet

Randvoorwaarden

Specifieke randvoorwaarden voor schuilgelegenheden zijn:

1. Schuilgelegenheden zijn binnen de bestemmingen 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf', 'Sport-Manege' en 'Wonen' (uitgezonderd voor de voorgevelrooilijn) rechtstreeks toegestaan.

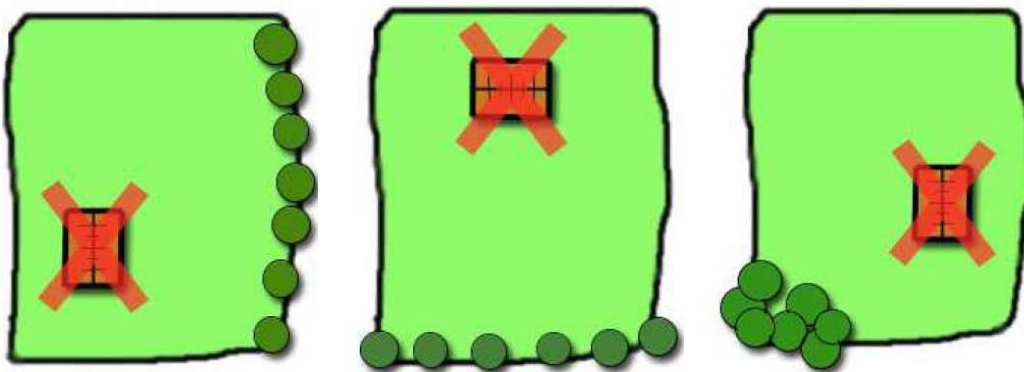
2. Schuilgelegenheden zijn binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden' onder voorwaarden toegestaan.
3. Binnen de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – open akkercomplexen', 'specifieke vorm van agrarisch – heideontginning' en binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Beekdallandschap' zijn schuilhutten niet toegestaan.
4. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden' ter plaatse van de aanduiding 'open gebied' en de dubbelbestemming 'Waarde-Beekdallandschap' zijn schuilgelegenheden niet toegestaan.
5. Er is uitsluitend sprake van hobbymatig gebruik.
6. De oppervlakte per schuilgelegenheid bedraagt maximaal 15 m².
7. De goothoogte bedraagt maximaal 2,00 m.
8. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 m.
9. De schuilgelegenheid heeft maximaal 3 wanden.
10. De schuilgelegenheden dienen met een kap van minimaal 20° en maximaal 45° te worden afgedekt.
11. Per weiland mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht.
12. Bij of in het gebouw mag geen opslag van mest, gereedschappen, materialen of stalling van voertuigen plaatsvinden.
13. Er dient voldaan te worden aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals omschreven in dit 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken gemeente Weert'.
14. Er moet sprake zijn van een landschappelijke inpassing van de schuilgelegenheid.
15. Op grond van het bepaalde in artikel 45 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' moet inzicht worden geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.
16. De schuilhut moet dusdanig op een perceel geplaatst worden dat het aansluit bij omliggende bebouwing. De omliggende bebouwing moet op een afstand van maximaal 50 meter liggen en indien de afstand groter is moet de schuilhut aansluiten bij groenelementen op het perceel.
17. De omgevingsvergunning kan alleen aan de eigenaar van het perceel verleend worden.
18. De omgevingsvergunning kan slechts eenmaal aan een eigenaar verleend worden ongeacht het aantal percelen dat deze in zijn of haar bezit heeft.
19. De schuilgelegenheid moet voldoen aan het beeldkwaliteitplan. Indien de schuilhut niet aansluit bij het beeldkwaliteitplan en niet landschappelijk wordt ingepast kan het bevoegd gezag besluiten om geen omgevingsvergunning te verlenen.



figuur: juiste situeringen schuilgelegenheden

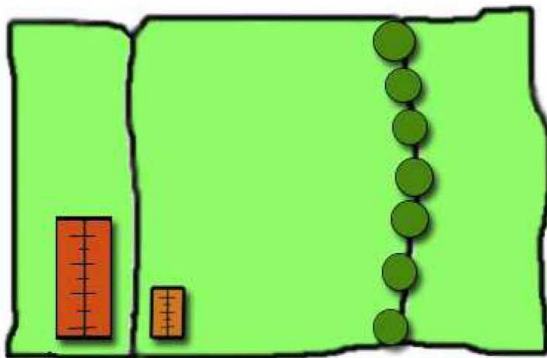
Situering

Wat betreft de situering dient de locatie van de schuilhut te worden gekozen die landschappelijk het beste tot zijn recht komt. Dit betekent dat een schuilhut vaak aan de rand van een perceel geplaatst moet worden, aansluitend op aanwezige bebouwing, bomen en struiken. Zichtlijnen blijven dan zoveel mogelijk in tact. De schuilhut moet aan de rand van het perceel geplaatst worden. De minimale afstand tot de perceelgrenzen bedraagt 3 meter. Indien er niet aangesloten kan worden bij omliggende bebouwing maar er op of naast het perceel grote groenelementen (bossages, bomen, struiken houtwallen) aanwezig zijn, waardoor de schuilhut hierachter verscholen raakt, moet de schuilhut hierop aansluiten met een maximale afstand van 3 meter. Indien aan de randen van het perceel geen groenelementen aanwezig zijn, dient de schuilhut in een hoek van het perceel geplaatst te worden, waarbij de afstand tot beide perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt. Daarnaast dienen rondom de bebouwing groenelementen geplaatst te worden, zodat landschappelijke inpassing alsnog geschiedt. De schuilhut mag nooit midden op het perceel geplaatst worden, tenzij hier zoveel groenelementen aanwezig zijn dat dit de beste locatie is voor de schuilhut.

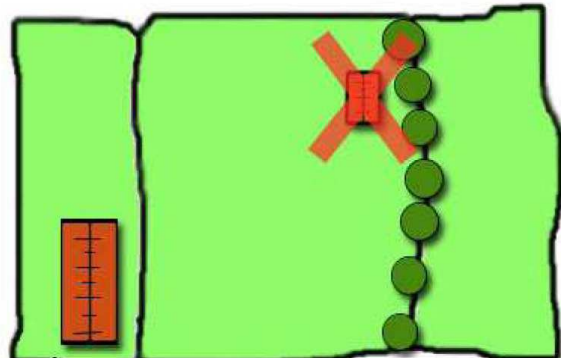


figuur: onjuiste situering schuilgelegenheden

De schuilhut moet aan de rand van het perceel geplaatst worden. De minimale afstand tot de perceelgrenzen bedraagt 3 meter. De schuilhut moet aansluiten bij omliggende bebouwing welke aan de straatzijde gelegen is, indien deze bebouwing ook aanwezig is. Hierdoor wordt de bebouwing geconcentreerd aan de straat en wordt verrommeling tegengegaan. De schuilhut moet op een afstand van maximaal 50 meter van de bebouwing liggen. Wordt deze afstand groter dan kan niet meer gesproken worden van een ruimtelijke eenheid.



figuur: juiste situering nabij bebouwing



figuur: onjuiste situering nabij bebouwing

Voorbeelden van schuilgelegenheden die voldoen aan het beeldkwaliteitsplan:



Voorbeelden van schuilgelegenheden die niet voldoen aan beeldkwaliteitsplan:



Omheiningen

Om omheiningen zoveel mogelijk in het landschap op te laten gaan dient er gebruik gemaakt te worden van natuurlijke materialen en kleuren. Houten hekwerken hebben de voorkeur. Indien een afrastering met lint gemaakt wordt dienen de palen van hout te zijn en het lint in een donkere kleur, groen, bruin of zwart. Wit lint is uitgesloten. Andere materialen zoals metaal of kunststof kunnen toegestaan worden mits ze in de hiervoor genoemde kleuren worden aangebracht. De kleur wit is uitgesloten. Omheiningen tot een hoogte van 1,00 m zijn vergunningvrij. Omheiningen tot een hoogte van 2,00 m zijn in nagenoeg alle bestemmingen toegelaten. In de meeste gevallen dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

Voorbeelden van omheiningen die voldoen aan het beeldkwaliteitsplan:





Voorbeelden van omheiningen die niet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan:



Paardenbakken en niet-overdekte stapmolens

Via afwijking is het in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 mogelijk gemaakt om paardenbakken en niet-overdekte stapmolens ook buiten het bouwvlak op te richten, waardoor deze verspreid in het buitengebied kunnen voorkomen.

Aanleiding

De gemeente krijgt herhaaldelijk verzoeken voor het oprichten van paardenbakken en (in iets mindere mate) niet-overdekte stapmolens in het buitengebied. De aanvragen betreffen niet zozeer paardenbakken en stapmolens ten behoeve van bedrijfsmatig gebruik maar veelal van burgers, die ten behoeve van het hobbymatig gebruik een paardenbak en/of stapmolen wensen op te richten. Het oprichten van een paardenbak en/of stapmolen is binnen het toegekende woonbestemmingsvlak vaak niet mogelijk.

Gemeentelijke beleidsregels

De gemeente acht het wenselijk het aanleggen van paardenbakken en/of stapmolens in het buitengebied te faciliteren, maar daarbij in het kader van de bescherming van ruimtelijke kwaliteit wel randvoorwaarden te stellen. Om de specifieke gebiedskenmerken te beschermen dienen de bestemming, de ligging en de specifieke waarde van het gebied daarbij betrokken te worden. Daarnaast worden eisen gesteld aan omvang en materialisering om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Het oprichten van paardenbakken en/of stapmolens binnen een agrarisch bouwkvavel of bouwvlak bij een manege was al rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is een nieuwe regeling opgenomen voor het oprichten van paardenbakken en/of niet-overdekte stapmolens buiten een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak bij een manege. Het oprichten van paardenbakken en/of niet-overdekte stapmolens is uitsluitend toegestaan op gronden met de bestemming 'Agrarisch' danwel 'Agrarisch met waarden-Natuur- en Landschapswaarden'. Aan het oprichten van paardenbakken en/of niet-overdekte stapmolens zijn diverse randvoorwaarden verbonden met betrekking tot de locatie, de situering en de maatvoering. Daarnaast zijn randvoorwaarden opgenomen voor het eventueel oprichten van bijbehorende verlichtingsmasten.

Paardenbakken en/of niet overdekte stapmolens

- Dit beeldkwaliteitsplan paardenbakken heeft zowel betrekking op paardenbakken en/of niet-overdekte stapmolens voor hobbymatig als professioneel gebruik.
- Het moet mogelijk gemaakt worden om hobbydieren te houden in het buitengebied om zo te voorzien in de behoefte, een goede bijdrage te leveren aan het landschappelijke en agrarische karakter van het buitengebied van de gemeente Weert en om overbelasting van de dichtbevolkte kernen te voorkomen.

Randvoorwaarden:

- Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' met dubbelbestemming 'Waarde-Beekdallandschap', 'Agrarisch met waarden- Natuur- en Landschapswaarden' met dubbelbestemming 'Waarde-Beekdallandschap', 'Natuur', 'Bos' zijn paardenbakken en/of stapmolens uitgesloten.
- Paardenbakken en/of stapmolens zijn binnen het bouwkvavel van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' of 'Sport-Manege' toegestaan.
- Voor paardenbakken en/of stapmolens binnen de bestemming 'Bedrijf', 'Wonen', 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden', voor zover niet gelegen binnen de

bestemming 'Waarde-Beekdallandschap' kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken.

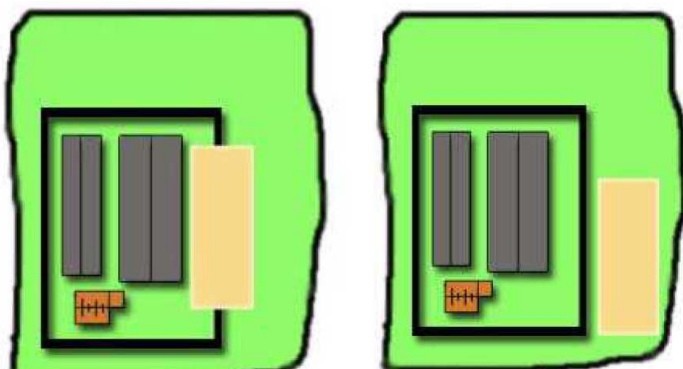
Voorwaarden:

Specifieke voorwaarden ten aanzien van de bouw van een paardenbak en/of een niet-overdekte stapmolen zijn:

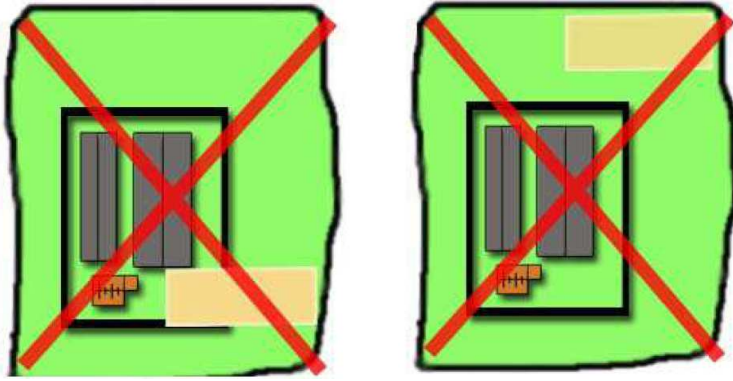
1. De oppervlakte van de paardenbak en/of stapmolen tesamen mag maximaal 1.000 m² bedragen.
2. De hoogte van omheiningen mag maximaal 2,00 m bedragen.
3. Eventuele lichtmasten mogen maximaal 4,00 m hoog zijn en dienen op minimaal 50 m van woningen van derden te zijn gelegen.
4. De paardenbak en/of stapmolen moet minimaal 50 m van woningen van derden zijn gelegen.
5. Er moet sprake zijn van een landschappelijke inpassing.
6. Op grond van het bepaalde in artikel 46 van het bestemmingsplan dient inzicht te worden geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

Regels op perceelsniveau

Het streven is om de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen zoveel mogelijk binnen het bouw- of bestemmingsvlak op te nemen. Is dit niet mogelijk dan moet de paardenbak en/of stapmolen in de zelfde lijn als het bestemmings- of agrarisch bouwvlak worden geplaatst. Dit houdt in dat de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen parallel moet lopen aan één van de zijden van het bouw- of bestemmingsvlak. In het beeldkwaliteitplan wordt verder ingegaan op de eisen omtrent de ligging van een paardenbak en/of een stapmolen. Indien de paardenbak en/of stapmolen in zijn geheel buiten het bouw- of het bestemmingsvlak valt moet de paardenbak en/of stapmolen op een afstand van maximaal 3 meter parallel aan één van de zijden gesitueerd worden. Om overlast van de paardenbak en/of stapmolen voor omwonenden zo veel mogelijk te voorkomen, dient de paardenbak en/of stapmolen op een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde burgerwoning gesitueerd te worden. De afstand van 50 meter wordt als volgt gemeten: de kortste afstand van de bebouwing van de paardenbak en/of stapmolen tot enig punt van de op naastgelegen bouwpercelen op kortste afstand voorkomende hoofdbebouwing.



figuur: juiste situering paardenbak en/of stapmolen



Figuur: onjuiste situering paardenbak en/of stapmolen

Landschappelijke inpassing

In alle gevallen moet er sprake zijn van een verantwoorde landschappelijke inpassing, vormgeving en materiaalkeuze. Hiervoor wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

Daarom bestaat buiten een agrarisch bouwkevel of een bouwkevel van een manege alleen de mogelijkheid om een paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen op te richten middels een omgevingsvergunning. Dit maakt een zorgvuldige belangenafweging bij iedere aanvraag mogelijk. Indien de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen niet aansluit bij het beeldkwaliteitplan en niet landschappelijk wordt ingepast kan het bevoegd gezag besluiten om geen omgevingsvergunning te verlenen.

Omheining paardenbak en stapmolen

De omheining dient zoveel mogelijk in het landschap op te gaan. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van natuurlijke materialen en kleuren. Het moet om een open omheining gaan. Houten hekwerken hebben de voorkeur. Indien een afrastering met lint gemaakt wordt, dienen de palen van hout te zijn en het lint in een donkere kleur, groen, bruin of zwart. Wit lint is uitgesloten. Andere materialen zoals metaal of kunststof kunnen toegestaan worden mits ze in de hiervoor genoemde kleuren worden aangebracht. De kleur wit is uitgesloten. Het toepassen van prikkeldraad wordt afgeraden. De omheining mag maximaal 2 meter hoog zijn en dient een open karakter te hebben.

Voorbeelden van paardenbakken en stapmolens die voldoen aan het beeldkwaliteitsplan





Voorbeelden van paardenbakken die niet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan:

