Bestemmingsplan

- Regels -

Roermondseweg 77A- 79

Gemeente Weert

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Roermondseweg 77A- 79

Gemeente Weert

IDN-nummer:	NL.IMRO.0988.BPRoermondsewg7779-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	5 januari 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**17**
Artikel 3	Wonen	17
Artikel 4	Waarde - Archeologie middelhoog	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 6	Algemene bouwregels	28
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 10	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 11	Overgangsrecht	35
Artikel 12	Slotregel	36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A- 79' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPRoermondsewg7779-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 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 inpandig 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

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.

1.11 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.

1.12 archeologisch onderzoek

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

1.13 archeologische verwachting

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

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 architectonische waarde

De aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

1.16 bebouwing

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

1.17 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.

1.18 bed & breakfast

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

1.19 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.

1.20 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.

1.21 besluit geluidhinder

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

1.22 besluit omgevingsrecht

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

1.23 bestaand

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

1.24 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 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.

1.27 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.

1.28 bijgebouw

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

1.29 bijgebouwgrens

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

1.30 (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'

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

1.31 bouwen

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

1.32 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.33 bouwlaag

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

1.34 bouwperceel

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

1.35 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak

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

1.37 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:

a. zakelijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus (kantoren worden hieronder begrepen);
b. consumentverzorgende dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleend, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, reis- en uitzendbureaus.

1.42 digitale verkoop

Een winkelbedrijf dat producten of diensten via internet verkoopt en gekochte waren thuisbezorgt.

1.43 discotheek

Een horecabedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

1.44 draaderfafscheiding

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

1.45 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.

1.46 erfgrens

Een grens van een erf.

1.47 gebouw

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

1.48 geurgevoelig object

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

1.49 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 belangrijkst is.

1.50 inwoning

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

1.51 kap

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

1.52 karakteristiek

Alle Rijks- en gemeentelijke monumenten, welke zijn opgenomen in 'Bijlage 9' bij de regels: 'Monumenten'.

1.53 (kleine) windturbine

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

1.54 landschappelijke waarde

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

1.55 maaiveld

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

1.56 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.

1.57 omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.58 onderbouw

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

1.59 ondergronds bouwwerk

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

1.60 overig bouwwerk

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

1.61 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.

1.62 patiowoning

Een woning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel of gedeeltelijk is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren zodat een binnenplaats of binnenhof wordt gevormd.

1.63 peil

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

1.64 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.

1.65 ruimtelijke kwaliteit

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

1.66 sierhekwerk

Hekwerk dienende als erfafscheiding bestaand uit smeedwerk of spijlen.

1.67 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.

1.68 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).

1.69 verbeelding

De verbeelding behorend bij dit plan met idn-nummer NL.IMRO.0988.BPRoermondsewg7779-ON01.

1.70 verdieping

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

1.71 verkoopvloeroppervlak

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.72 verstoringsoppervlakte

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

1.73 vloeroppervlak(te)

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

1.74 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.

1.75 voorgevelrooilijn

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

1.76 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.77 water, watergang

Permanent en semi-permanent watervoerende oppervlaktewateren; verschijningsvormen zijn: riviertjes, beken, sloten, vloedsgraven, 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.

1.78 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.

1.79 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.

1.80 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.

1.81 wonen

Het wonen in een woning.

1.82 woning/wooneenheid

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

1.83 woningsplitsing

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

1.84 zijerf

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

1.85 zolder

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

Artikel 2 Wijze van meten

Meetvoorschriften

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 de lengte, 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 het bebouwingspercentage

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

2.11 het bedrijfsvloeroppervlak

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

2.12 uitzondering op de meetregels

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

2.13 verkoopvloeroppervlak

Binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor verkoopruimte inclusief etalage.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
b. een dakterras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras';

met daaraan ondergeschikt:

1. parkeervoorzieningen;
2. groenvoorzieningen;
3. verhardingen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken welke qua aard passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen.

3.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
b. per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan:
    1. het aantal woningen zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
    2. er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunning;
c. het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd, met dien verstande dat in het geval van bestaande bebouwing de woningen binnen de bestaande bebouwing dienen te worden gerealiseerd.
d. het hoofdgebouw dient georiënteerd te blijven op dezelfde voorgevelrooilijn, zoals dat bestaat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;
e. 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;
f. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 6,00 m en 9.00 m bedragen, tenzij: ter plaatse van de

aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een afwijkende goot- en bouwhoogte is aangegeven of maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is.

3.2.3 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 overkappingen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bij woningen mag maximaal 150 m² per woning bedragen, mits ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het vlak per bouwperceel door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
d. 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.

3.2.4 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 tenaanzien van de situering gelden;
d. overkappingen zonder wanden mogen niet hoger zijn dan 3,20 m gemeten vanaf het aansluitend terrein en mogen uitsluitend worden geplaatst op maximaal één zijerf en tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat het gedeelte vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens volledig open dient te zijn, 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;
e. op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water mogen draadafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 2,00 m op de perceelsgrens worden gebouwd mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw gewaarborgd blijft.

3.2.5 Antenne-opstelpunten

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 m gemeten vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders zijn 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 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

3.3.2 Toepassingscriteria

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken voor het bouwen niet ter plaatse van de aanduiding'bijgebouwen'

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3, voor het bouwen niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' in hoeksituaties, teneinde het bouwen op een kortere afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens toe te staan tot maximaal 1,00 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft en de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 sub d., voor het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast en mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft.

3.4.3 Afwijken van de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken, mits:

a. het aantal woningen zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', welke kunnen worden gebouwd op grond van dit bestemmingsplan, niet toeneemt;
b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.4 Afwijken voor de situering en de vorm van de aanduiding'bijgebouwen'

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de situering en de vorm van de aanduiding 'bijgebouwen' dan wel voor nieuwe aanduidingen 'bijgebouwen', mits:

a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;

2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruik van gronden en opstallen

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

a. zelfstandige bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
b. het gebruik van een gedeelte van het hoofdgebouw, aangebouwd bijgebouw of vrijstaand bijgebouw 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. prostitutiedoeleinden;
f. digitale verkoop;
g. kamerverhuur;
h. bed & breakfast;
i. een dakterras, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras';
j. woningsplitsing.

3.5.2 Parkeren

Elke woning/elk wooncomplex dient voldoende op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's en die parkeergelegenheid in stand te houden. Voor de woning aan de Roermondseweg 77A dient in 2 parkeerplaatsen te worden voorzien op eigen terrein en voor de 3 appartementen aan de Roermondseweg 79 dient in 3 parkeerplaatsen te worden voorzien nabij de garageboxen op de hoek Groenewoudlaan/Kessenichstraat.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 sub f., 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/bijgebouwen gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag van goederen.

3.6.2 Afwijken voor een grotere oppervlakte dan 50 m² of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijkbedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 sub 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 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 bestemmingvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

3.6.3 Afwijken voor een afhankelijkewoonruimte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 sub b., teneinde toe te staan dat een gedeelte van het hoofdgebouw of 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 (agrarische) bedrijven;
c. er maximaal één afhankelijke woonruimte per woning ontstaat met een oppervlakte van maximaal 75 m².

3.6.4 Afwijken voor kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 sub g., voor het gebruik van de woning ten behoeve van kamerverhuur, mits:

a. het huisvesting voor maximaal 5 personen plaatsvindt;
b. voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
d. met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening is afgesloten;
e. voldaan wordt aan de Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten gemeente Weert 2018 of een daaropvolgende beleidsnota, indien het huisvesting van arbeidsmigranten betreft.

3.6.5 Afwijken ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 sub h., voor bed & breakfast, mits:

a. voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag;
b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

3.6.6 Afwijken ten behoeve van het toestaan van een dakterras

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 sub i., voor het toestaan van een dakterras op een plat dak mits:

a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade niet meer dan 1,20 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak;
b. geen bouwwerken, anders dan onder a. bedoeld, op het dakterras worden opgericht;
c. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
e. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

3.6.7 Afwijken ten behoeve van parkeren

Het bevoegd gezag kan, indien redelijkerwijs niet of niet volledig kan worden voldaan aan de verplichting voor parkeren op eigen terrein, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel sub b., indien in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

3.7 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Niet van toepassing.

3.8 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing

Artikel 4 Waarde - Archeologie middelhoog

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 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.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 4.2.1 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.

4.2.3 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 4.2.2 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.

4.2.4 Uitzonderingen

Artikel 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3 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.

4.2.5 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 4.2.3 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.

4.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

4.7.1 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 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 pompputen;
i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met grondverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

4.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.7.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4.2 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 ontgrondingvergunning, of;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.7.3 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 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.

4.7.4 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 4.7.3 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.

4.7.5 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 4.7.4 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.

4.7.6 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 4.7.5 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.

4.8 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

4.9 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 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

6.2 Overschrijding bouwgrens/bijgebouwengrens

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

6.3 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 m.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

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

a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, bebouwingshoogten, bouwperceelsgrensafstanden, bouwvlakken, bebouwde oppervlakten en hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%;
b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van het bouwen, gebruik, werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende 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, ontluchtingspijpen 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.

8.2 Kleine windturbines, zonnevolgers, 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 op gebouwen en op bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de kleine windturbine, het zonnevolgsysteem of de zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd, op of direct bij de bestaande bebouwing;
b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer dan 1/3 hoger zijn dan het gebouw 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. aan het aantal kleine windturbines bij of op een gebouw, geen woning zijnde of niet behorende bij een woning, wordt geen maximum gesteld;
f. de kleine windturbine mag geen hinder opleveren voor omwonenden en geen (landschappelijke) verrommeling teweegbrengen;

g. de aanvrager dient te onderbouwen dat geen (landschappelijke) verrommeling optreedt.

8.3 Tijdelijkkamperen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor het toestaan van tijdelijk kamperen, mits aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

a. het kamperen dient meerdaags te zijn en van enige importantie.

8.4 Toetsing

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding 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.

Artikel 10 Overige regels

10.1 (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.

10.2 Verkeerslawaai

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 het bevoegd gezag voorafgaand aan of gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

10.3 Industrielawaai

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

10.4 Railverkeerslawaai

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Roermondseweg 77A- 79'.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl