

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: -	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Michel Jans Tel.: (0495) 57 52 18	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007780

ONDERWERP

Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden'

ADVIES

1. Akkoord gaan met beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht'.
2. Besluiten tot het aangaan en ondertekenen van een planschadeverhaalsovereenkomst in verband met artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht mandateren aan de directeur sector Ruimte.

TOELICHTING


Relatie met vorig voorstel:

Op 8 juli 2014 zijn de beleidsregels gebaseerd op het oude artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geactualiseerd.

Algemeen:

Wetswijziging

Per 1 november 2014 is een wijziging van artikel 4 en 5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Het nieuwe artikel 4 van bijlage II van het Bor geeft verruimde mogelijkheden om via een reguliere procedure (beslistermijn van 8 weken) permanent of tijdelijk in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen. Het betreft vooral een verruiming van de mogelijkheid om het gebruik van gebouwen te wijzigen en om een tijdelijk (maximaal 10 jaar) ander gebruik van gronden en bouwwerken toe te staan. Aangezien de mogelijkheden voor afwijking erg ruim zijn en het programma erg schaars is het noodzakelijk om hiervoor duidelijke kaders aan te geven en de mogelijkheden bewust te koppelen aan de juiste plekken.

Weert, 17 november 2014 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
					HL	FVE	PS	GG
	akkoord							
	bespreken							
Behandeling uiterlijk in college van 25 november 2015								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord | <input type="checkbox"/> Niet akkoord | <input type="checkbox"/> A-stuk |
| <input type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie | <input type="checkbox"/> B-stuk |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.: | | <input type="checkbox"/> C-stuk |

Beslissing d.d.: 25-11-2014

Nummer: 21

De secretaris,

Argumenten:

In tabel A behorende bij de nota staan de nieuwe mogelijkheden om af te wijken. Dit is verder verduidelijkt met een kaart en een legenda waarop aangegeven is wat waar mogelijk wordt.

Mandatering besluit tot aangaan en ondertekening planschadeverhaalsovereenkomst

De mogelijkheden om permanent of tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan verhogen het risico op planschade bij derden aanmerkelijk. Om te voorkomen dat de gemeente hiervoor moet opkomen wordt in de beleidsnota aan de planologische medewerking als voorwaarde gesteld dat er een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente moet worden gesloten. Deze voorwaarde geldt niet wanneer op voorhand duidelijk is dat er van planschade geen sprake kan zijn. Dit kan door de afdeling RB worden beoordeeld.

Uw college is bevoegd tot het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst. Deze bevoegdheid kan worden gemandateerd. Mandatering is gewenst omdat ruim binnen de beslistermijn van 8 weken ook deze overeenkomst moet worden aangegaan. Het betreft een standaardovereenkomst. Daarom wordt voorgesteld de bevoegdheid om te besluiten tot het aangaan van een planschadeovereenkomst in verband met artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht te mandateren aan de directeur sector Ruimte. Tot ondertekening van de overeenkomst zelf is de burgemeester bevoegd. Ook hier is mandatering gewenst. Voorgesteld wordt deze bevoegdheid ook te mandateren aan de directeur sector Ruimte.

Kanttekeningen:

Voor de volledige inhoud wordt verwezen naar de beleidsnota. Hierin staat ook een beslisboom.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Geen gevolgen. De beleidsregels treden in werking na bekendmaking.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

-

Beschikbaar bedrag:

-

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Inwoners van Weert
- ❖ Raadsleden

Nadere specificatie: Bekendmaken en toelichten in raad informatief.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Overig

Nadere specificatie: In raad informatief op 14 januari 2015

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Met H Zontrop van PO; met P Caris, R Caris; R Ronckers; M.de Corti; S Chalh; G Vosdellen; H Wang; T Heldens; T Polman; L Thijssen; P Corpelijn; R Ritzen; G van der Hoeven van VTH; met M Arts; S.van Mensvoort; A Cramers; M Beeren; A Beurskens; H Creemers; P Hecker; R Bladder van RB en R Deneer; Cisca vander Kraan van OCSW.

Extern:

Niet van toepassing

BIJLAGEN

Openbaar:

Beleidsnota met functietransformatietabel en overzichtskaart

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

1. Samenvatting

Aanleiding voor deze beleidsnota is dat artikel 4 en 5 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn gewijzigd. Deze wijziging van het Bor is met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. De onlangs op 8 juli 2014 geactualiseerde beleidsregels dienen daarom opnieuw te worden herzien.

Voor de duidelijkheid wordt in deze nota eerst aangegeven wanneer toetsing aan deze nota aan de orde is (paragraaf 1.2). Samengevat dient eerst getoetst te worden of een bouw- of gebruiksactiviteit geheel of gedeeltelijk vergunningvrij is en zo nee of het bouwplan past binnen het bestemmingsplan of de binnenplanse mogelijkheden voor afwijking. Indien geen van deze mogelijkheden zich voordoet dan dient te worden onderzocht of met artikel 4 van bijlage II van het Bor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het kader hiervoor is opgenomen in deze nota. Als ook die mogelijkheid niet aanwezig is dan kan worden verzocht om een bestemmingsplanwijziging of om af te wijken van het bestemmingsplan via een uitgebreide procedure waarbij ook een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is.

Het nieuwe artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geeft verruimde mogelijkheden om via een eenvoudige procedure permanent of tijdelijk in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen. Het betreft vooral een verruiming van de mogelijkheid om het gebruik van gebouwen te wijzigen en om een tijdelijk (maximaal 10 jaar) ander gebruik van gronden en bouwwerken toe te staan. Aangezien deze mogelijkheden voor afwijking erg ruim zijn en het programma erg schaars is het noodzakelijk om hiervoor duidelijke kaders aan te geven en de mogelijkheden bewust te koppelen aan de juiste plekken. Deze staan in paragraaf 2.

Wanneer de conclusie getrokken kan worden dat aan alle algemene en specifieke voorwaarden voor medewerking op grond van dit artikel wordt voldaan dan geldt tot slot de voorwaarde dat de initiatiefnemer bereid dient te zijn met de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten waardoor eventuele planschade voor zijn rekening komt. Zie paragraaf 3.

In de slotparagraaf 4 van deze nota wordt de wijze van toetsen ook schematisch weergegeven.

1.1 Wat is het doel van deze beleidsnota?

Inleiding

Als een initiatiefnemer bouwplannen heeft die niet binnen het bestemmingsplan (inclusief binnenplanse afwijkingsmogelijkheden) vallen, kan die initiatiefnemer toestemming vragen om te mogen 'afwijken' van het bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan is het planologisch regime waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en verzoeken in beginsel worden getoetst. Afwijkingen van het bestemmingsplan dienen bij voorkeur gemotiveerd te worden vanuit een daarvoor geformuleerd beleidskader. Dit om te voorkomen dat ad hoc op bepaalde verzoeken wordt gereageerd.

Grondslag en doelstelling van dit beleid

De grondslag om op grond van artikel 4 van bijlage II van het Bor te mogen afwijken van het bestemmingsplan ligt in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo. Dit artikel biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in bepaalde met name in het Besluit genoemde gevallen af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor geldt met ingang van 1 november 2014 de reguliere Wabo procedure. Doel van de beleidsregels is het hebben van een helder en consistent beleid voor welke gevallen en onder welke voorwaarden afwijking mogelijk is.

1.2 Wanneer is toetsing nodig aan deze nota?

Om te bepalen wanneer een initiatief getoetst moet worden aan deze nota dienen eerst twee voortoetsen te worden gedaan. Wordt hieraan voldaan dan kom je verder niet toe aan een toets aan deze nota.

De volgende drie vragen moeten eerst met nee beantwoord worden alvorens toegekomen kan worden aan de mogelijkheid om af te wijken op grond van artikel 4 van bijlage II van het Bor.

1. Is de activiteit omgevingsvergunningvrij?

In artikel 2 van bijlage II van het Bor staan aangegeven de categorieën van gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist ook al is er strijd met het bestemmingsplan, beheersverordening, of exploitatieplan.

Let op: in artikel 4a (monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten), 5, 6 en 7 van bijlage II van het Bor staan nog een aantal bijzondere bepalingen voor de toepassing van artikel 2.

Zo nee:

2. Is omgevingsvergunning voor het bouwen nodig en past de activiteit ook binnen het bestemmingsplan?

In artikel 3 van bijlage II van het Bor staan de categorieën van gevallen aangegeven waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist. Indien zij tevens passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan dan zijn zij geheel vergunningvrij. Let op: in artikel 4a (monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten), 5 en 6 van bijlage II van het Bor staan nog een aantal bijzondere bepalingen bij de toepassing van artikel 3.

Zo nee:

3. Is omgevingsvergunning nodig wegens strijd met het bestemmingsplan (inclusief binnenplanse afwijkingsmogelijkheden)?

Zo ja, dan komt **artikel 4** in beeld:

In artikel 4 van bijlage II van het Bor staan aangegeven de categorieën van gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend. Deze bouwwerken en/of gebruiksactiviteiten zijn strijdig met het bestemmingsplan maar zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk met een omgevingsvergunning.

Let op: in artikel 5 van bijlage II van het Bor staat nog een aantal bijzondere bepalingen bij de toepassing van artikel 4. Deze worden in paragraaf 2.1 genoemd. Artikel 8 bevat overgangsrecht.

2. Beleidsregels voor de toepassing van artikel 4.

Artikel 4 van bijlage II van het Bor bestaat uit een lijst van bouwwerken en gebruiksveranderingen die permanent (artikel 1 t/m 10 van de lijst) en die tijdelijk voor een periode van maximaal 10 jaar kunnen worden toegestaan (artikel 11 van de lijst).

Hieronder volgen de **beleidsregels** om af te wijken op grond van artikel 4 van bijlage II van het Bor.

Om te mogen afwijken gelden **algemene** regels en **specifieke** regels per geval. Aan beide dient te worden voldaan.

2.1 Beleidskaders voor afwijking

Medewerking verlenen aan een afwijking van de bestemmingsplanregels is een bevoegdheid en geen plicht. Bij afwijking van de bestemmingsplanregels moet deugdelijk worden gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend. Het beleid in deze nota voorziet in criteria waarbinnen medewerking aan een afwijking van de bestemmingsplanregels kan worden verleend. Daarbij is steeds gemotiveerd aangegeven hoe tot deze criteria is gekomen en welke belangen daarbij zijn afgewogen.

Algemene randvoorwaarden voor toepassing artikel 4 zoals bepaald in artikel 5 Bor:

- het aantal woningen moet gelijk blijven;

In artikel 5, eerste lid bijlage II van het Bor is algemeen bepaald dat bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 het aantal woningen gelijk moet blijven. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen bedoeld in artikel 4, onderdeel 1, voor zover het betreft een gebouw ten behoeve van mantelzorg als bedoeld in artikel 1, vierde lid, van bijlage II van het Bor en ook niet bij onderdeel 9 (permanente gebruiksverandering) en onderdeel 11 (tijdelijke ander gebruik van gronden en bouwwerken dan in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste 10 jaar).

- De onderdelen 9 en 11 van artikel 4 zijn niet van toepassing op een activiteit als bedoeld in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (dit zijn activiteiten waarvoor, kort samengevat, de mogelijkheid bestaat dat een milieueffectrapport dient te worden gemaakt).

Daarbij gelden telkens de volgende **algemene afwegingscriteria**.

2.1.1 Algemene afwegingscriteria

Bij alle verzoeken om afwijking vindt een afweging plaats op milieuaspecten, functionele aspecten en ruimtelijke aspecten.

- Milieuaspecten

Milieuaspecten moeten bij de beslissing over het al dan niet verlenen van een afwijking worden betrokken. Dit om te voorkomen dat er door de afwijking strijdigheid met de milieu wet- en regelgeving ontstaat of dat uit milieu-oogpunt onaanvaardbare situaties ontstaan. Toetsing aan de Wet Geluidhinder hoeft alleen plaats te vinden voor situaties waarbij **langer dan tien jaar** wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

In artikel 5 lid 6 bijlage II van het Bor is voor de toepassingsmogelijkheden van artikel 4, onderdelen 9 en 11 een beperking opgenomen voor activiteiten waarvoor (kort samengevat) de mogelijkheid bestaat dat een milieueffectrapport dient te worden gemaakt. Er is dan sprake van een geval waarvoor met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. Dit betreft een uitgebreide procedure waarvoor een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is.

- Functionele aspecten

- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit is voornamelijk bedoeld om excessen uit te sluiten.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeers- en sociale veiligheid.
- Elk activiteit dient voldoende te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto en fiets (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de normen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

- Ruimtelijke aspecten

- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de beleving van groen en water.
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden. Dit zal in de praktijk grotendeels door de Monumenten Welstandscommissie worden beoordeeld.

2.1.2 Specifieke afwegingscriteria

Als voldaan wordt aan de algemene afwegingscriteria gelden per geval de volgende specifieke afwegingscriteria.

Hierna worden per onderdeel (in **vet** weergegeven) van artikel 4 van Bijlage II van het Bor de volgende beleidsregels vastgesteld om te mogen afwijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 4

1. Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

**1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan:
a. binnen de bebouwde kom,**

Beleidsregel voor bijbehorende bouwwerken bij woningen

Afwijking mogelijk, indien:

1. Sprake is van gestapelde woningen
2. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m²

Toelichting

De recent herziene bestemmingsplannen en het paraplubestemmingsplan "Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, evenementen en algemene gebruiksbeplanning" bieden ruime mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken bij woningen. Er is daarom geen reden meer gebruik te maken van deze afwijkingsmogelijkheid bij grondgebonden woningen. Die behoefte is er wel bij gestapelde woningen, bijvoorbeeld om te kunnen inspelen op de behoefte aan een overdekte opstelplaats voor scootmobielen of soortgelijke voertuigen of andere gebouwtjes die ten dienste staan van het appartementencomplex en die niet passen binnen het bouwvlak.

De begrenzing van de bebouwde kom is aangegeven op bijlage A bij deze beleidsregels.

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

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

Toelichting

Deze voorwaarde wordt gesteld in het belang van het behoud van de openheid van achter- of binnenterreinen.

b. mits voor zover gelegen buiten de bebouwde kom wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,**
- 2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;**

Beleidsregel

Afwijken mogelijk, indien:

1. niet of niet volledig kan worden voldaan aan de sloopverplichting zoals opgenomen in artikel 27.4.2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2011;
2. als tegenprestatie compensatie plaatsvindt in de vorm van de aanleg van groen. Dit groen dient een waarde te vertegenwoordigen van € 100,- per m² extra oppervlakte, waar geen sloop tegenover staat, waarbij voor de aanleg van groen een kostenpost van € 6,50 per m² wordt gehanteerd. Voor zover het groen niet door de aanvrager wordt aangelegd dient dit bedrag per m² gestort te worden in het Kwaliteitsfonds Buitengebied van de gemeente Weert;
3. door de bouw van deze extra bebouwing geen onevenredige aantasting van de aangrenzende functies en waarden plaatsvindt;

4. ruimtelijk een betere situatie ontstaat.

Toelichting

In het paraplubestemmingsplan "Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, evenementen en algemene gebruiksbeplanning, eerste partiële herziening" was reeds de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden rechtstreeks 150 m² aan bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) toe te staan. Die regeling is overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 dat in 2013 in werking is getreden. In dit bestemmingsplan is in artikel 27.4.2 tevens een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt bij sloop van overtollige bebouwing 25 % terug te bouwen tot een maximum van 300 m². Dit geldt voor percelen die minimaal 2.500 m² groot zijn.

Daarom wordt niet gekozen voor een algemeen gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid. Een uitzondering wordt gemaakt voor het geval van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 27.4.2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 geen gebruik kan worden gemaakt omdat niet of onvoldoende kan worden voldaan aan de daarin opgenomen sloopverplichting. Tevens wordt daarbij niet de eis gesteld dat het moet gaan om percelen van 2.500 m² of groter. In dat geval dient als tegenprestatie compensatie plaats te vinden in de vorm van de aanleg van groen. Dit groen dient een waarde te vertegenwoordigen van € 100,- per m² extra oppervlakte, waar geen sloop tegenover staat, waarbij voor de aanleg van groen een kostenpost van € 6,50 per m² wordt gehanteerd. Voor zover het groen niet door de aanvrager wordt aangelegd dienen deze bedragen per m² gestort te worden in het Kwaliteitsfonds Buitengebied. De gemeente draagt dan zorg voor de aanleg van groen in het buitengebied.

2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

Beleidsregel

Afwijken mogelijk.

Toelichting

In de bestemmingsplannen is hiervoor al een afwijkingsbevoegdheid opgenomen echter deze is niet in elk plan hetzelfde. Er zijn verschillen in de toegestane hoogte en inhoud. In de oudste plannen wordt in het geheel geen maximale hoogtemaat of inhoud genoemd, in andere is het maximum 3 meter en de inhoud 30 m³ of 50 m³, terwijl soms de goothoogte wordt vermeld in plaats van de bouwhoogte.

Met deze afwijkingsmogelijkheid kan maximaal 250 m³ worden toegestaan. De verdere afweging vindt plaats aan de hand van de algemene afwegingscriteria.

3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 10 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

Beleidsregel

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

Bij woningen kan worden afgeweken ten behoeve 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 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.

Toelichting

De recent herziene bestemmingsplannen en het paraplubestemmingsplan "Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, evenementen en algemene gebruiksbeplanning" bieden ruime bebouwingsmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen. Er is daarom geen reden meer gebruik te maken van deze afwijkmogelijkheid bij woningen. De mogelijkheid geldt daarom alleen bij andere gebouwen dan woningen.

Expliciet voor woningen wordt een uitzondering gemaakt voor een dakterras op een plat dak en de realisatie van een balustrade.

4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;

Beleidsregel

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

Toelichting

De mogelijkheden om op grond van artikel 2 en 3 van het Bor een dakkapel vergunningvrij te bouwen in respectievelijk de achterdakvlak of het voordakvlak zijn al heel erg ruim. Wanneer men in afwijking van die mogelijkheden gebruik wil maken van de mogelijkheid van artikel 4 zal het daarom meestal gaan om tamelijk bijzondere gevallen, die op voorhand niet voorzienbaar zijn. Daarom wordt hierbij als voorwaarde gesteld dat de stedenbouwkundige kwaliteit en het profiel van de hoofdbouwmassa niet onevenredig mogen worden aangetast.

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;

Beleidsregel

Afwijking mogelijk, indien aan de navolgende uitgangspunten wordt voldaan:

1. Niet vrijstaande antennes:
 - zijn toelaatbaar op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 15 m;
 - de antennemast mag niet hoger zijn dan 5 m vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde,
2. Vrijstaande antennes:
 - zijn alleen toelaatbaar indien geen gebouw of bouwwerken, geen gebouw zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet-vrijstaande antenne-installatie te kunnen bouwen.
 - mogen niet hoger zijn dan 40 m;

- moeten zoveel mogelijk aansluiten bij in de zone aanwezige hoge elementen;
- rekening moet worden gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarde;
- zijn niet toegestaan waar sitesharing (gemeenschappelijk gebruik van antennes) mogelijk is; door de verzoekende partij dient een onderbouwing geleverd te worden over de noodzakelijkheid van een benodigde locatie voorzien van een externe beoordeling (RDR Groningen, TNO of ander adviesbureau).

Toelichting

De oprichting van dit soort antenne-installaties is volgens de meeste thans vigerende bestemmingsplannen al mogelijk op grond van een binnenplanse afwijking. De regeling is dus toepasbaar voor zover het vigerende bestemmingsplan hier nog niet in voorziet.

6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;

Beleidsregel

Afwijken mogelijk, indien de installatie geplaatst wordt op een in een bestemmingsplan opgenomen agrarisch bouwblok.

Toelichting

Met deze beleidsregel wordt een concentratie van bebouwing beoogd.

7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;

Beleidsregel

Afwijken mogelijk, indien de installatie geplaatst wordt op een in een bestemmingsplan opgenomen agrarisch bouwblok en het uitsluitend betreft de verwerking van mest van het eigen bedrijf en maximaal 10% mest van andere agrarische bedrijven.

Toelichting

Alleen de mest van eigen bedrijf en maximaal 10% mest van andere agrarische bedrijven mag worden verwerkt om te voorkomen dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf toeneemt.

8. het gebruiken van gronden voor niet ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Beleidsregel

Afwijken mogelijk.

Toelichting

Het gaat om het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied. Het kan bijvoorbeeld gaan om het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen in een groenstrook, het verleggen van trottoirs of het aanbrengen van groenvoorzieningen. Een herinrichting van openbaar gebied vindt vaak ook plaats in samenhang met het bouwen van een vergunningvrij bouwwerk, zoals vuilcontainers, sport- of speeltoestellen en straatmeubilair. Bij het beantwoorden van de vraag of er al dan niet sprake is van een ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, zullen onder

andere moeten worden betrokken de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied.

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met in pandige bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers

Beleidsregel

Afwijken mogelijk volgens bijlage A bij deze beleidsregels

Toelichting

Bij de bepaling van de afwijkingsmogelijkheden is rekening gehouden met de reeds bestaande mogelijkheden voor functieverandering volgens de vigerende bestemmingsplannen en met de beleidsuitspraken die zijn gedaan in het kader van de Structuurvisie Weert 2025. Tevens wordt rekening gehouden met provinciaal beleid zoals het POL2014.

Zo geeft het bestemmingsplan Binnenstad 2009 door de bestemmingen Centrum en Gemengd al ruime mogelijkheden. Dit sluit aan op de ambitie om het centrum als kloppend hart te versterken waarbij het centrum baat heeft bij een multifunctioneel karakter. Ter versterking van een goed verblijfsklimaat is het van belang dat, buiten de bestaande mogelijkheden voor horeca buiten het centrum, alleen binnen de singels en in de Stationsstraat nieuwe horecavoorzieningen gevestigd mogen worden en dat op de Oelemarkt horeca 1 ook toelaatbaar is op plaatsen waar dat nu nog uitgesloten is. Verder wordt om dezelfde reden in Stramproy horeca 1 en 2 binnen de bestemming Centrum voor zover gelegen aan het Kerkplein toelaatbaar geacht. Verder is horeca van categorie 2 toelaatbaar in monumentale bebouwing. Deze gebruiksvorm vormt een belangrijke mogelijkheid voor behoud van monumenten.

De Structuurvisie geeft mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan op bedrijventerreinen gelegen binnen de ringbaan van Weert, met uitzondering van Centrum-Noord, leisure, sport en maatschappelijke functies toe te staan. Daarmee wordt horeca ondergeschikt aan de bestemming eveneens mogelijk.

De Structuurvisie en Visie op het stadhart geven mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan in de bestemmingen Centrum en Gemengd in de binnenstad en in Weert-West cultuur/ontspanning/dag- en verblijfsrecreatie toe te laten. Daarmee wordt horeca ondergeschikt aan de bestemming eveneens mogelijk.

Ook vormt het woonbeleid en het beleid ten aanzien van detailhandel en kantoren in de Structuurvisie een kader voor mogelijke functieverandering.

Deze functies hebben allen gemeen dat ze in te ruime mate aanwezig zijn in Weert of dat er in wordt voorzien. Ter verduidelijking:

- Woningen: Als gevolg van de huishoudensgroei zijn er nog tot 2027 woningen nodig. De verwachting is dat de groei hoofdzakelijk in het stedelijk gebied plaatsvindt. Weert heeft een te grote planvoorraad. Opgave is om het aantal woningbouwplannen terug te brengen. Nieuwe plannen zijn alleen mogelijk als de planvoorraad niet groeit, dus 1 erbij 1 eraf.
- Detailhandel: De leegstand in de detailhandel is zorgwekkend en de verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren nog zal afnemen. Meer concentreren is het uitgangspunt in de kansrijke winkelgebieden waarbij het streven is het aantal vierkante meters buiten het centrum terug te brengen. Er ligt wel een grote kwalitatieve opgave. Er is blijvende vernieuwing en innovatie nodig.

- Kantoren: de kantorenmarkt staat onder druk. In de kansrijke gebieden (centrum en Centrum-Noord) mag het aantal vierkante meters kantoor nog toenemen maar daarbuiten is het streven dit aantal meters terug te brengen.
- Bedrijven milieucategorie 1 en 2: het betreft lichte bedrijvigheid die over het algemeen weinig hinder oplevert en daarom passend is in een woonomgeving. Deze functie wordt mogelijk in het stedelijk gebied met uitzondering van de bedrijventerreinen.

Vanuit bovenstaand perspectief is een kleurveranderingstrits van toepassing waarbij een afwaartse beweging wordt gestimuleerd vanuit de functies die in te hoge mate (planologisch) aanwezig zijn. Vanuit deze trits is het algehele principe dat, de reeds bestaande functieveranderingen in acht genomen, een functieverandering van detailhandel naar vervolgens kantoren en dienstverlening naar maatschappelijke functies en sport/cultuur/ontspanning wordt toegejuicht. Voor wonen geldt altijd de voorwaarde 1 erbij 1 eraf waarbij de uitbreiding van de (boven)woning naar de begane grond ten koste van een commerciële functie op grond van het bestemmingsplan al rechtstreeks is toegestaan. Het gebruik van bestaande woningen is onder voorwaarden mogelijk ten behoeve van kamerbewoning of intramurale zorg. Horeca is niet opgenomen in deze trits omdat de mogelijkheden gekoppeld zijn aan een specifiek gebied.

Bovenstaande afwegingen vormen het kader voor de in bijlage A genoemde mogelijkheden voor functieverandering. Omdat mogelijkheden vaak ook gekoppeld zijn aan specifieke gebieden, is dit ook weergegeven op kaartbeeld. Op de kaart die bij deze tabel hoort is indicatief aangegeven wat waar mag volgens de omschrijving in de tabel. Bij verschillen tussen tabel en kaart gaat de omschrijving van het gebied in de tabel vóór.

10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;**
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,**
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en**
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.**

Beleidsregel:

Onverlet de bepalingen in het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht over het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning en onverlet het gestelde in artikel 5.18, vierde lid van het Besluit omgevingsrecht over de persoonsgebondenheid van de omgevingsvergunning wordt medewerking verleend aan een aanvraag voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning indien voldaan wordt aan de hiernavolgende voorwaarden:

- Met betrekking tot de bewoning van de recreatiewoning is vóór 1 januari 2010 geen besluit genomen:
 1. tot oplegging van een last onder dwangsom;
 2. tot oplegging van een last onder bestuursdwang, of
 3. inhoudende dat terzake van de bewoning van de recreatiewoning wordt afgezien van handhaving.
- De bewoner toont zijn bewoning aan met bewijsmiddelen die in tenminste twee van de hiernavolgende onderdelen a tot en met g zijn genoemd:

- a. een bewijs van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de recreatiewoning;
- b. bescheiden waaruit blijkt dat de recreatiewoning in de aangifte inkomstenbelasting is opgegeven als eigen woning en door de Belastingdienst als zodanig is aangemerkt;
- c. een polis voor een ziektekostenverzekering waarbij als adres van de bewoner het adres van de recreatiewoning is vermeld, gevoegd bij een inschrijving van die bewoner bij een huisartsenpraktijk in de gemeente waarin de recreatiewoning is gelegen of een aangrenzende gemeente;
- d. bescheiden waaruit blijkt dat sprake is van een door burgemeester en wethouders genomen besluit met betrekking tot bekostiging van leerlingenvervoer vanaf het adres van de recreatiewoning;
- e. door de werkgever van de bewoner aan die bewoner verstrekte jaaropgaven waaruit blijkt dat sprake is van een inkomen van die bewoner op het adres van de recreatiewoning;
- f. bescheiden van een uitkeringsinstantie of pensioenfonds waaruit blijkt dat sprake is van een uitkering of pensioen van die bewoner op het adres van de recreatiewoning; of
- g. bescheiden waaruit blijkt dat sprake is van een door die bewoner genoten huursubsidie, respectievelijk huurtoeslag op het adres van de recreatiewoning.

Toelichting

De Tweede kamer wilde een wet vaststellen om aan betrokkenen duidelijkheid te geven wat de regels en voorwaarden zijn voor het (on)rechtmatig bewonen van recreatiewoningen. Dit wetsvoorstel is ingetrokken.

De VNG was van mening dat gemeenten dit beleid moeten maken. De VNG heeft vervolgens voorbeeld beleidsregels opgesteld die aansluiten op de voorwaarden zoals die beschreven waren in het wetsvoorstel. De gemeente neemt deze beleidsregels over.

11. Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Beleidsregel:

Afwijken mogelijk volgens bijlage A, laatste twee kolommen, bij deze beleidsregels.

Toelichting:

Het toestaan van tijdelijke bestemmingen is een goede manier om verloedering en teruggang in leefbaarheid tegen te gaan en plekken/of gebouwen op een positieve manier in beeld te houden en de kans op een definitieve bestemming te vergroten. Je koopt hiermee tijd. Ook helpt het om sloop en nieuwbouw van gebouwen mogelijk te maken op andere plekken.

Het tijdelijk herbestemmen van braakliggende terreinen en gebouwen is reeds als opgave genoemd in de Structuurvisie voortkomend uit o.a. demografische en economische ontwikkelingen (woningbouwplannen die in tijd vooruit worden geschoven, plekken die als gevolg van clustering en sluiting van voorzieningen een nieuwe bestemming moeten krijgen, leegstaande kantoorgebouwen etc.). In algemene zin wordt een positieve grondhouding aangehouden ten aanzien van tijdelijk gebruik. In het stedelijk gebied ligt het meer voor de hand om tijdelijk ander gebruik van gronden of bouwwerken toe te staan. Veel functies zijn namelijk gebaat bij concentratie en een stedelijke omgeving. Binnen het stedelijk gebied zijn voldoende mogelijkheden voor tijdelijk gebruik daarom ontzien we het buitengebied daarbij. Het huidig beleid voor het buitengebied gaat uit van het tegengaan van verdere verstedelijking.

Met tijdelijke winkels en kantoren dient terughoudend omgegaan te worden doordat deze functies (planologisch) in overmaat aanwezig zijn. Deze functies kunnen immers ten koste gaan van bestaande functies en leegstand op ongewenste plekken veroorzaken. Ook ten aanzien van tijdelijke woonvormen gelden enkele voorwaarden die gebaseerd zijn op het woonbeleid, opgenomen in de Structuurvisie. Weert heeft de opgave om het totaal aantal woningbouwplannen terug te brengen. Tijdelijke woonvormen zijn wenselijk mits het totaal aantal woningen niet toeneemt of bij sloop/nieuwbouw of bij de bouw van een nieuwe woning, bijvoorbeeld op een bouwkaavel. Het tijdelijk gebruik van bestaande woningen is onder voorwaarden mogelijk ten behoeve van kamerbewoning of intramurale zorg.

Evenementen zijn in de huidige bestemmingsplannen, binnen de bestemming verkeer en verblijf (waar straten, pleinen en vaak parken toe behoren), rechtstreeks mogelijk. De meeste evenementen zullen ook op deze plekken plaatsvinden. Daarnaast heeft de gemeente Weert een tweetal plekken in het stedelijk gebied rechtstreeks bestemd als evenemententerrein. Voor het houden van evenementen is altijd een evenementenvergunning noodzakelijk dat zijn basis kent in het APV van de gemeente Weert. Hier staan al strikte voorwaarden ten aanzien van bv. geluid en openbare orde en veiligheid. Basis om gebruik te maken van de mogelijkheid in artikel 4, bijlage II BOR, is gelegen in het feit dat evenementen ruimtelijk relevant zijn en dus altijd meerdaags (van enige importantie) zijn. Daarnaast definiëren we evenementen als incidenteel omdat het anders om een definitieve bestemming gaat die als zodanig ook geregeld moet worden.

Bovenstaande afwegingen vormen het kader voor de in bijlage A, laatste 2 kolommen, genoemde mogelijkheden voor functieverandering. Omdat mogelijkheden vaak ook gekoppeld zijn aan specifieke gebieden, is dit ook weergegeven op kaartbeeld. Op de kaart die bij deze tabel hoort is indicatief aangegeven wat waar mag volgens de omschrijving in de tabel. Bij verschillen tussen tabel en kaart gaat de omschrijving van het gebied in de tabel vóór.

Naast de voorwaarden voor functietransformatie die in de tabel genoemd worden en de algemene afwegingscriteria geldt voor het tijdelijk toestaan alleen nog de eis dat het feitelijk mogelijk en aannemelijk moet zijn dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

Verder merken wij op dat wanneer de vergunning vervalt van rechtswege ook de rechtstitel voor het kunnen verrichten van de planologisch strijdige activiteit vervalt. Voor het met de vervallen omgevingsvergunning gerealiseerde gebruik in strijd met het bestemmingsplan betekent dit vanzelf dat dit strijdige gebruik beëindigd moet zijn. Indien het gebruik een met het bestemmingsplan strijdig gebouwd en in stand gelaten bouwwerk betreft, betekent dit dat het bouwwerk moet zijn verwijderd of in proporties moet zijn teruggebracht zodat de met het bestemmingsplan strijdige situatie wordt opgeheven.

INHERENTE AFWIJKINGSMOGELIJKHEID

Het college van burgemeester en wethouders handelt overeenkomstig de beleidsregels van deze notitie, tenzij dit voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregels te dienen doelen.

Deze afwijkingsmogelijkheid is neergelegd in artikel 4:84 van de Algemene Wet Bestuursrecht en kan slechts onder bijzondere omstandigheden worden toegepast. In normale gevallen dient niet van een beleidsregel te worden afgeweken. Immers een structurele afwijking in normale, door de beleidsregel voorziene, gevallen betekent materieel een wijziging van de beleidsregel. Die behoort uit een oogpunt van rechtszekerheid niet via een afwijking maar via een overeenkomstig artikel 3:42 Algemene Wet Bestuursrecht bekend te maken wijziging van de beleidsregel te geschieden.

In bijzondere gevallen kan een afwijking van een beleidsregel noodzakelijk zijn. Indien het handelen overeenkomstig de beleidsregel in een bijzonder geval zou leiden tot nadelige of voordelige gevolgen voor een of meer belanghebbenden die onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen, is een afwijken geoorloofd en geboden. Afwijken is mogelijk en geboden indien de strikte naleving van de beleidsregel, gelet op de strekking van de beleidsregel en de onderliggende wettelijke regeling, in het concrete geval niet nodig is en bovendien een onevenredig nadeel voor de belanghebbenden zou opleveren.

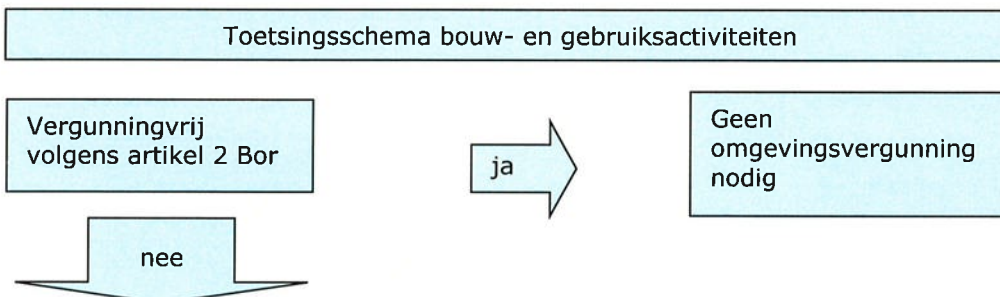
3. Planschadeverhaalovereenkomst voorwaarde voor afwijking

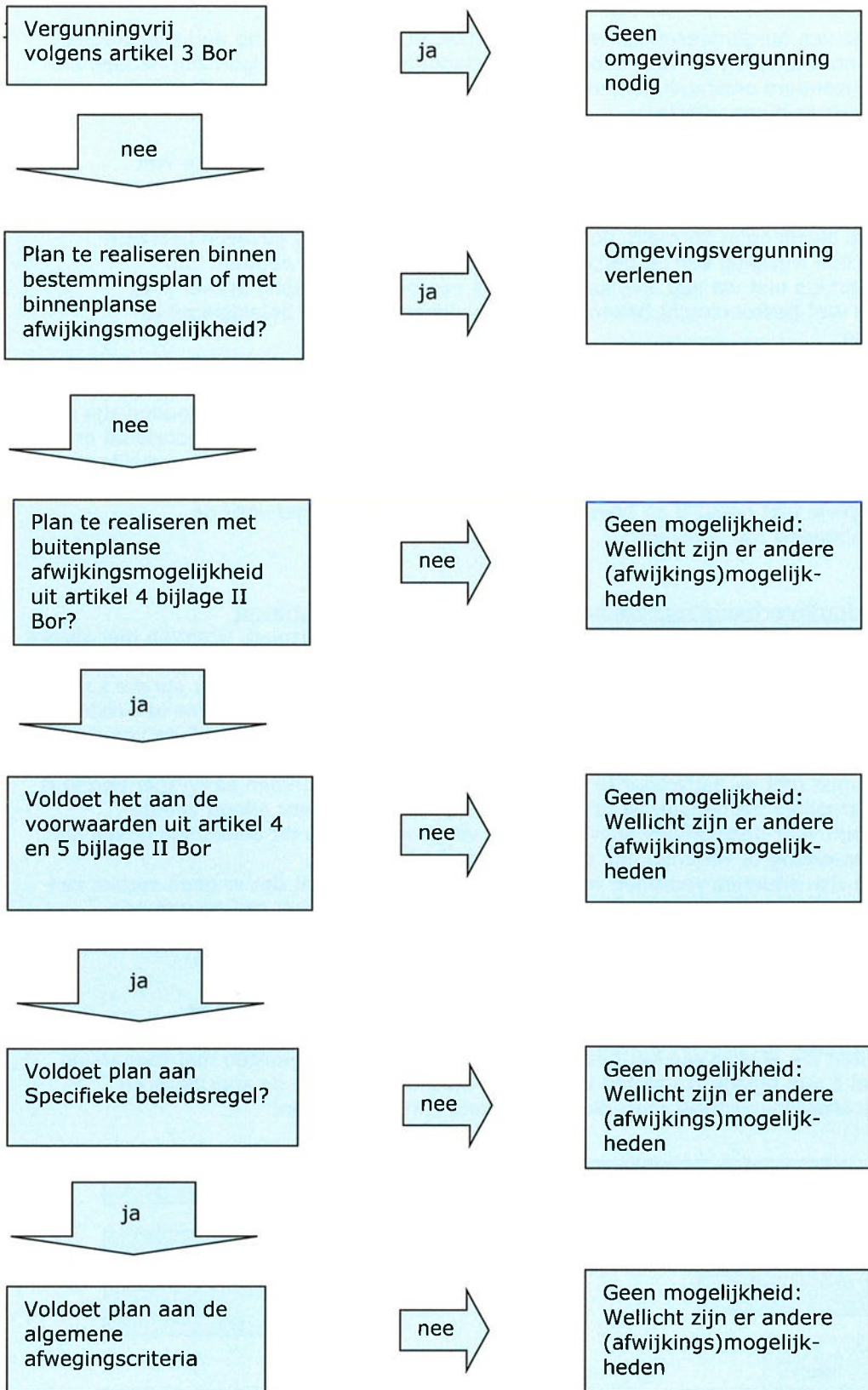
Een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, waarvan hier sprake is, vormt een grondslag voor planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat voor de gemeente op voorhand niet voorzienbaar is of er sprake kan zijn van planschade die door de gemeente moet worden vergoed, is dit voor ons een reden om een aanvraag tot afwijken van een bestemmingsplan af te wijzen. Artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening voorziet echter in de mogelijkheid planschade door middel van een overeenkomst met de aanvrager te verhalen op de aanvrager. Indien aanvrager bereid is om een dergelijke overeenkomst te sluiten uiterlijk één week voor afloop van de beslistermijn voor deze omgevingsvergunning van 8 weken kan dit aanleiding geven om toch medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij op voorhand vaststaat dat er geen sprake kan zijn van planschade. In die gevallen kan het college afzien van het sluiten van een planschadeverhaalovereenkomst.

4. Toetsingschema vergunning voor bouw- en gebruiksactiviteiten

Tot slot wordt hierna een toetsingschema opgenomen waarmee kan worden getoetst of een activiteit die afwijkt van het bestemmingsplan vergund kan worden met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Bor en met inachtneming van de specifieke en algemene afwegingscriteria zoals die in deze nota zijn opgenomen.





ja

Is aanvrager bereid
planschadeverhaals-
overeenkomst aan
te gaan

nee

Geen mogelijkheid,
tenzij planschade op
voorhand uitgesloten

ja

Omgevingsvergunning
verlenen

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Weert van 25 november 2014

De secretaris,

De burgemeester,

BIJLAGE A

behorend bij onderdeel 9 en 11 van de beleidsnota inzake "Planologische afwijkingmogelijkheden" volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Toelichting tabel

In de tabel is in kolom 3 en 4 weergegeven welke mogelijkheden er zijn, binnen artikel 4, bijlage II BOR, om in afwijking van het bestemmingsplan bestaande gebouwen binnen de bebouwde kom voor andere doeleinden te gebruiken. Buiten de bebouwde kom mag het andere gebruik uitsluitend een logiesfunctie voor werknemers betreffen. Voor het totale overzicht is ook aangegeven in de 2^e kolom welke mogelijkheden er al zijn volgens de geldende bestemmingsplannen. Daarnaast is een uitsplitsing gemaakt tussen transformaties groter en kleinere dan 1.500 m². Dit houdt verband met onderdeel 9 van artikel 4. Deze maat is aangehouden omdat de huidige afwijkingmogelijkheid begrensd is op 1500 m² en deze maat ook bepalend kan zijn voor de vraag of transformatie wenselijk is. De laatste twee kolommen hebben betrekking op onderdeel 11 van artikel 4. Op grond van dit onderdeel is het mogelijk om tijdelijk, voor maximaal 10 jaar, ander gebruik van gronden en bouwwerken toe te staan. Dat betekent dat er ook tijdelijke bouwwerken mogen worden opgericht voor maximaal 10 jaar.

Op de kaart die bij deze tabel hoort is indicatief aangegeven wat waar mag volgens de omschrijving in de tabel. Bij verschillen tussen tabel en kaart gaat de omschrijving van het gebied in de tabel vóór.

Functietransformatie naar:	Huidig (vigerend) transformatiebeleid	Houding tov transformatie > 1500 m ²	Houding tov transformatie < 1500 m ²	Houding tov tijdelijke afwijking in stedelijk gebied	Houding tov tijdelijke afwijking in buitengebied
Detailhandel	Binnenstad + winkelstrips in andere bestemmingsplannen (bestemming Centrum, kansrijke winkelgebieden) + Boerderijwinkels in buitengebied, max. 100 m ² , als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, solitaire detailhandel en detailhandelbestemmingen in kwetsbare winkelgebieden worden wegbestemd bij actualisatie bp wanneer niet meer aanwezig.	Nee	Ja, mits uitbreiding bestaande winkel in kansrijk winkelgebied (t.b.v. verplaatser of huidige gebruiker). Bij verplaatsing dient bestemming voor detailhandel van oude locatie te vervallen, tenzij dit in kansrijk winkelgebied ligt. Uitbreiding mag niet op verdieping.	Ja, mits tijdelijk gebruik nodig is in verband met sloop en nieuwbouw van bestaand winkelpand.	Nee

Funcietransformatie naar:	Huidig (vigerend) transformatiebeleid	Houding tov transformatie > 1500 m ²	Houding tov transformatie < 1500 m ²	Houding tov tijdelijke afwijking in stedelijk gebied	Houding tov tijdelijke afwijking in buitengebied
Horeca 1 en 2* (zie begripsbepalingen onder de tabel)	Binnenstad en incidenteel aangeduid. Horeca 1 is beperkt en meestal specifiek aangeduid. Horeca 2 is ruimer aanwezig en mogelijk binnen de bestemmingen Gemengd en Centrum in bp. Binnenstad. Tevens incidenteel verspreid aanwezig.	Niet van toepassing.	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> er sprake is van een monument en alleen horeca 2 en <ul style="list-style-type: none"> horeca 1 en 2 in de bestemming Centrum uitsluitend aan het Kerkplein in Stramproy en <ul style="list-style-type: none"> horeca 1 aan de Oelemarkt 	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> er sprake is van een monument en alleen horeca 2 en <ul style="list-style-type: none"> horeca 1 en 2 in de bestemming Centrum uitsluitend aan het Kerkplein in Stramproy en <ul style="list-style-type: none"> horeca 1 aan de Oelemarkt 	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> er sprake is van een monument en alleen horeca 2
Kantoren	Bp binnenstad (bestemming Centrum en Gemengd), bp Weert-Noord en Graswinkel 2010 (bestemming Kantoor in Centrum-Noord), bp Kampershoek-Noord (kantoortoren) verder incidenteel aanwezig meestal aangeduid.	Nee	Ja, mits <ul style="list-style-type: none"> kleiner dan 200 m² en transformatie van bestaand horeca/winkelpand alleen op begane grond 	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> transformatie van bestaand horeca/winkelpand en kleiner dan 200 m² of tijdelijk gebruik nodig in verband met sloop en nieuwbouw bestaand kantoorpand 	Nee
Publieksgerichte dienstverlening	Bp binnenstad (bestemming Centrum en Gemengd), incidenteel en als aan huis gebonden beroep.	Nee	Ja, mits <ul style="list-style-type: none"> kleiner dan 200 m² en transformatie van bestaand horeca/winkelpand/ maatschappelijk en alleen op begane grond 	Ja, mits <ul style="list-style-type: none"> kleiner dan 200 m² en transformatie van bestaand horeca/winkelpand /maatschappelijk pand of tijdelijk gebruik nodig in verband met sloop en nieuwbouw 	Nee

Funcietransformatie naar:	Huidig (vigerend) transformatiebeleid	Houding tov transformatie > 1500 m ²	Houding tov transformatie < 1500 m ²	Houding tov tijdelijke afwijking in stedelijk gebied	Houding tov tijdelijke afwijking in buitengebied
				bestaande vestiging	
Bedrijvigheid	Afwijking voor aan huis gebonden bedrijven is in alle bestemmingsplannen voorzien. Het gaat dan om cat. 1 en 2 bedrijven.	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> • categorie 1 of 2 of bedrijven die naar het oordeel van het bevoegd gezag daarmee vergelijkbaar zijn. • Niet op bedrijventerreinen 	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> • categorie 1 of 2 of bedrijven die naar het oordeel van het bevoegd gezag daarmee vergelijkbaar zijn. • Niet op bedrijventerreinen 	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> • categorie 1 of 2 of bedrijven die naar het oordeel van het bevoegd gezag daarmee vergelijkbaar zijn. 	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> • categorie 1 of 2 zoals opgenomen in bedrijvenlijst bij Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert
Wonen	Bp binnenstad (Centrum en Gemengd) en solitair bij functiewijziging waarbij de bestaande (boven)woning wordt vergroot te koste van de functie op de begane grond.	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> • tijdelijk gebruik nodig in verband met sloop en nieuwbouw van bestaande woningen (max. eenzelfde aantal) • <u>of</u> er geldt 1 erbij 1 eraf, voldoen aan kwaliteitszeef Structuurvisie Weert 2025, geschikte locatie niet zijnde bedrijventerreinen, Centrum-Noord. • tijdelijk gebruik nodig in verband met nieuwbouw woning 	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> • tijdelijk gebruik nodig in verband met sloop en nieuwbouw van bestaande woningen (max. eenzelfde aantal) • tijdelijk gebruik nodig in verband met nieuwbouw woning
Kamerbewoning	Is/wordt als directe mogelijkheid uit de bestemmingsplannen gehaald en wordt binnenplanse afwijking. Op enkele plaatsen aangeduid.	Niet van toepassing.	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> • in bestaande, reguliere woning • max. 5 personen • minimaal 12 m² private ruimte per persoon 	Niet van toepassing	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> • in bestaande, reguliere woning • max. 5 personen • minimaal 12 m² private ruimte per persoon
Bed&Breakfast	In alle woningen mogelijk, in	Niet van toepassing.	Ja, mits	Ja, mits	Ja, mits

Funcietransformatie naar:	Huidig (vigerend) transformatiebeleid	Houding tov transformatie > 1500 m ²	Houding tov transformatie < 1500 m ²	Houding tov tijdelijke afwijking in stedelijk gebied	Houding tov tijdelijke afwijking in buitengebied
	bestemmingsplan Buitengebied 2011 binnenplannen geregeld, wordt in andere bestemmingsplannen ook binnenplannen geregeld m.u.v. bedrijfswoningen bij cat. 3 of meer bedrijven.		<ul style="list-style-type: none"> in bestaande reguliere woning (hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw) max. 4 slaapplekken geen permanente bewoning alleen recreatief gebruik geen bedrijfswoning categorie 3 of meer 	<ul style="list-style-type: none"> in bestaande reguliere woning (hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw) max. 4 slaapplekken geen permanente bewoning alleen recreatief gebruik geen bedrijfswoning categorie 3 of meer 	<ul style="list-style-type: none"> in bestaande reguliere woning (hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw) max. 4 slaapplekken geen permanente bewoning alleen recreatief gebruik geen bedrijfswoning categorie 3 of meer max 90 slaapplekken in het hele buitengebied.
Sport	Structuurvisie geeft aan dat transformatie naar sport mogelijk is op bedrijventerreinen binnen ringbaan, m.u.v. Centrum-Noord	Ja, mits: gelegen in centrum of op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of in Weert-West	Ja, mits: gelegen in centrum of op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of in Weert-West of in vrijkomend maatschappelijk vastgoed.	Ja, mits: gelegen in centrum of op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of in Weert-West	Nee
Maatschappelijk	Structuurvisie geeft aan dat transformatie naar maatschappelijk mogelijk is op bedrijventerreinen binnen ringbaan, m.u.v. Centrum-Noord Buitengebied: als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> transformatie van bestaand pand met horeca/winkel/kantoor/dienstverlening én gelegen in centrum of op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of in Weert-West of in de woonwijken, of 	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> transformatie van bestaand pand met horeca/winkel/kantoor/dienstverlening én gelegen in centrum of op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of in Weert-West of in de woonwijken, of op bedrijventerrein Savelveld in zone grenzend aan Bergerothweg en Amentstraat <p>Voor zorgdoeleinden, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> Intramurale zorg Binnen bestaande woning 	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> transformatie van bestaand pand met horeca/winkel/kantoor/dienstverlening én gelegen in centrum of op bedrijventerrein binnen de ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) of in Weert-West of in de woonwijken, of op 	Voor zorgdoeleinden, mits: <ul style="list-style-type: none"> Intramurale zorg Binnen bestaande woning minimaal 12 m² private ruimte per persoon

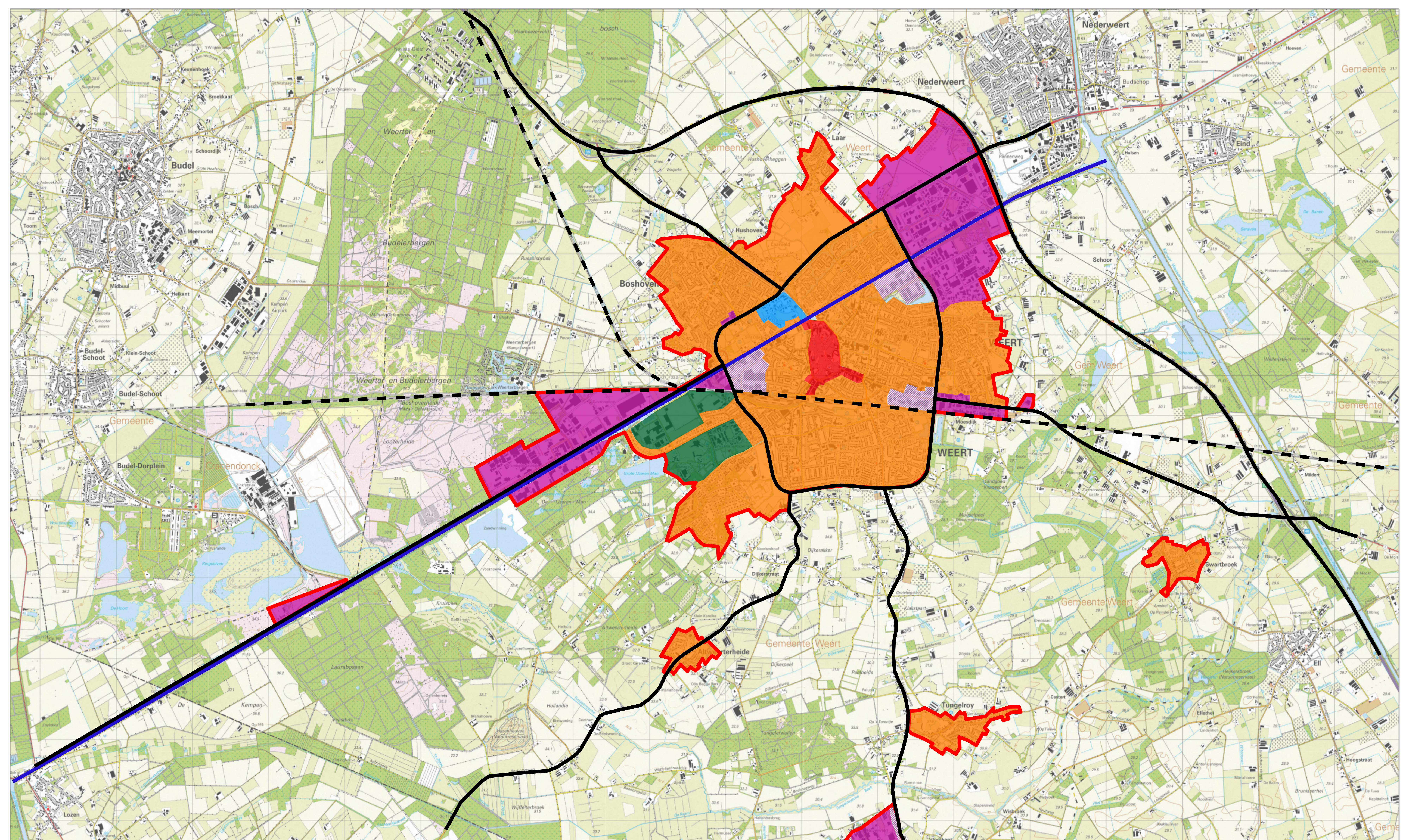
Functietransformatie naar:	Huidig (vigerend) transformatiebeleid	Houding tov transformatie > 1500 m ²	Houding tov transformatie < 1500 m ²	Houding tov tijdelijke afwijking in stedelijk gebied	Houding tov tijdelijke afwijking in buitengebied
		op bedrijventerrein Savelveld in zone grenzend aan Bergerothweg en Amentstraat	<ul style="list-style-type: none"> minimaal 12 m² private ruimte per persoon 	bedrijventerrein Savelveld in zone grenzend aan Bergerothweg en Amentstraat	
Cultuur/ontspanning/ Dag- en verblijfsrecreatie	Structuurvisie: Weert-West en in buitengebied (Kempen~Broek – IJzeren Man) Bestemmingplan Beekstraatkwartier in de bestemming 'Centrum'	Ja, mits in Weert-West en Kempen~Broek - IJzeren Man en bedrijventerreinen binnen Ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) en in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' van het bestemmingsplan voor de binnenstad.	Ja, mits in Weert-West en Kempen~Broek - IJzeren Man. Kleinschalige recreatieve bedrijven en zorggerelateerde functies, overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied 2011 en Structuurvisie Weert 2025 (GKW) en bedrijventerreinen binnen Ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) en in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' van het bestemmingsplan voor de binnenstad.	Ja, mits in Weert-West en Kempen~Broek - IJzeren Man en bedrijventerreinen binnen Ringbaan (m.u.v. Centrum-Noord) en in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' van het bestemmingsplan voor de binnenstad.	Kleinschalige recreatieve bedrijven en zorggerelateerde functies, overeenkomstig bp Buitengebied en Structuurvisie Weert 2025 (GKW)
Evenementen	Rechtstreeks toegestaan binnen bestemming verkeer en aan Maaslandlaan (evenemententerreinen)	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> maximaal 10 dagen exclusief op- en afbreken, én maximaal 3 per jaar 	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> maximaal 10 dagen exclusief op- en afbreken, én maximaal 3 per jaar

*** horeca van categorie 1:**

horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: zoals café, bar, dancing, nachtclub. Discotheken vallen niet onder horeca 1 en zijn dus op basis van deze beleidsnota niet toegestaan.





horeca van categorie 2:

een eetgelegenheid, een winkel gebonden c.q. een winkelondersteunend bedrijf, dat gericht is op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken, zoals een cafetaria/snackbar, een restaurant, een tearoom, lunchroom, konditorei en/of een afhaalcentrum.



- Woonwijken
- Centrum
- Weert-West
- Kantoren
- Bedrijventerreinen
- Verkleuring bedrijventerreinen
- contour stedelijk gebied
- kanaal
- spoor
- hoofdinfrastructuur

Zone	Mogelijke functies
 <p data-bbox="533 309 683 338">Woonwijken</p>	<ul data-bbox="799 282 1378 1093" style="list-style-type: none"> • Kantoren < 200 m², transformatie horeca/winkelpand, begane grond • Maatschappelijk, transformatie horeca/winkel/kantoor/dienstverlening • Publieksgerichte dienstverlening < 200 m², transformatie horeca/ winkel/ kantoor/ maatschappelijk, begane grond • Sport, transformatie maatschappelijk • Zorgdoeleinden, bestaande woning, intramuraal, min. 12 m² privéruimte p.p. • Evenementen • Detailhandel tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Kantoor tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Publieksgerichte dienstverlening tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Woning tijdelijk onder voorwaarde 1 erbij 1 eraf met kwaliteitszeef • Woning tijdelijk in verband met sloop-nieuwbouw of nieuwbouw • Bed&Breakfast, bestaande woning, max. 4 slaappleatsen, niet bij cat. 3 of meer bedrijf • Kamerbewoning, bestaande woning, max. 5 personen, min. 12 m² private ruimte p.p. • Voor zorgdoeleinden, intramurale zorg, bestaande woning, min. 12 m² private ruimte p.p. • Bedrijvigheid cat. 1 en 2
 <p data-bbox="533 1182 639 1211">Centrum</p>	<ul data-bbox="799 1155 1378 2020" style="list-style-type: none"> • Kantoren < 200 m², transformatie horeca/winkelpand, begane grond • Maatschappelijk, transformatie horeca/winkel/kantoor/dienstverlening • Publieksgerichte dienstverlening < 200 m², transformatie horeca/ winkel/ kantoor/ maatschappelijk, begane grond • Horeca 1 aan de Oelemarkt • Horeca 1 en 2 aan het Kerkplein Stramproy • Sport • Cultuur/ontspanning/dag- en verblijfsrecreatie • Evenementen • Detailhandel tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Kantoor tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Publieksgerichte dienstverlening tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Woning tijdelijk onder voorwaarde 1 erbij 1 eraf met kwaliteitszeef • Woning tijdelijk in verband met sloop-nieuwbouw of nieuwbouw • Bed&Breakfast, bestaande woning, max. 4 slaappleatsen, niet bij cat. 3 of meer bedrijf • Kamerbewoning, bestaande woning, max. 5 personen, min. 12 m² private ruimte p.p. • Voor zorgdoeleinden, intramurale zorg, bestaande woning, min. 12 m² private ruimte p.p. • Bedrijvigheid cat. 1 en 2

Zone	Mogelijke functies
 <p>Weert-West</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vrije tijd/ cultuur/ ontspanning • Dag- en verblijfsrecreatie • Maatschappelijk • Evenementen • Detailhandel tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Kantoor tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Publieksgerichte dienstverlening tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Woning tijdelijk onder voorwaarde 1 erbij 1 eraf met kwaliteitszeef • Bedrijvigheid cat. 1 en 2
 <p>Kantoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evenementen • Detailhandel tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Kantoor tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Publieksgerichte dienstverlening i.v.m. sloop-nieuwbouw • Bedrijvigheid cat. 1 en 2
 <p>Bedrijventerreinen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evenementen • Detailhandel tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Kantoor tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Publieksgerichte dienstverlening tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw
 <p>Verkleuring bedrijventerreinen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maatschappelijk • Sport • Evenementen • Detailhandel tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Kantoor tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Publieksgerichte dienstverlening tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw • Bedrijvigheid cat. 1 en 2
<p>Gehele gemeente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Horeca 2 in monument, in buitengebied tijdelijk • Woning tijdelijk i.v.m. sloop-nieuwbouw of nieuwbouw op bouwkael • Kamerbewoning, bestaande woning, max. 5 personen, min. 12 m² privéruimte p.p, in buitengebied tijdelijk • Voor zorgdoeleinden, mits intramurale zorg, binnen bestaande woning, minimaal 12 m² private ruimte per persoon, in buitengebied tijdelijk