

TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22 b

Keenterstraat 2-4

Datum: 2 april 2025

Status: ontwerp

IMRO-code: NL.IMRO.0988.TAMKeenterstr2-ON01

Inhoudsopgave

Regels 3

Inhoud

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	4
Artikel 1	Begripsbepalingen.....	4
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen.....	5
Artikel 3	Toepassingsbereik	8
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	9
Artikel 5	Aanvraagvereisten.....	10
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod	11
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	12
Hoofdstuk 2	Funcities en activiteiten	13
Artikel 8	Agrarisch.....	13
Artikel 9	Recreatie	15
Artikel 10	Waarde-Archeologie hoog	18
Artikel 11	Wonen	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	25
Artikel 12	Algemene regels voor bouwactiviteiten	25
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 14	Overgangsrecht	27
Bijlagen:	1. Kwaliteitsplan/ Landschappelijk inpassingsplan	
	2. Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten Weert, Gebied IX Dijkerakker	
	3. Molenbiotoop	

Regels

Regels TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2-4

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op locatie 'Keenterstraat 2-4' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Weert.

Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van gemeente Weert. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b.' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in artikel 2 daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2-4.

2.2 Omgevingsplan Weert

Het omgevingsplan van de gemeente Weert.

2.3 Archeologie, Programma van Eisen (PvE)

Een inhoudelijk document waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord staan, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

2.4 Archeologisch advies

Een advies, opgesteld door de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag, waarin de kaders voor een uit te voeren archeologisch onderzoek zijn aangegeven en aan de hand waarvan opdrachtverstrekking kan plaatsvinden aan de instantie die het archeologisch onderzoek verricht.

2.5 Bebouwing

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

2.6 Bebouwingspercentage

Het percentage dat per bouwperceel bepaalt hoeveel procent van dat bouwperceel - binnen het aangegeven bouwvlak - ten hoogste mag worden bebouwd.

2.7 Beroep aan huis

Een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken 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.

2.8 Bouwen

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

2.9 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.10 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkant van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5m in hoogte verschillen, zulks met uitzondering van een onderbouw of zolder.

2.11 Bouwperceel

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

2.12 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.13 Bouwvlak

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

2.14 Bouwwerk

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

2.15 Functie

Het gebruiksdoel dat een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft.

2.16 Gebruik

De wijze waarop gronden en bouwwerken worden gebruikt, waarbij het kan gaan om functies en gebruiksactiviteiten.

2.17 Hoofdstuk

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2-4 met identificatienummer NL.IMRO.0988.TAMKeenterstr2-ON01 van de gemeente Weert.

2.18 Lichte horeca

Horeca die tijdens winkelopeningstijden en in de avonden (tot 22.00 uur) is geopend en die tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden (restaurant).

2.19 Maatschappelijk

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke en educatieve voorzieningen en doeleinden.

2.20 Molenbiotoop

De gehele omgeving van een molen, voor zover van invloed op het functioneren van de molen als maalwerktuig én als monument, waarbij naast windvang ook gelet moet worden op de belevingswaarde van de molen.

2.21 Plangebied

Het gebied zoals weergegeven in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0988.TAMKeenterstr2-ON01 bestaande uit de gronden waar de regels uit dit hoofdstuk van toepassing zijn.

2.22 Teeltondersteunende voorziening

Voorzieningen/constructies inclusief containervelden met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van de normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weersinvloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een beter kwaliteit van het product. De teeltondersteunende voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrondsteelt.

2.23 Verbeelding

De verbeelding van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2-4.

2.24 Wonen

Het wonen in een woning.

2.25 Woning

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

2.26 Zelfstandige woning

De kleinste binnen één of meer gebouwen gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
3. 3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Keenterstraat 2-4 waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.TAMKeenterstr2-ON01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.5.

4.1 Bouwhoogte van een bouwwerk

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, ventilatiekanalen, antennes, liftopbouwen, installatieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

4.2 De inhoud van een bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4.3 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. Daar waar een gevellijn staat aangegeven op de verbeelding wordt de goothoogte gemeten in de gevellijn.

4.4 De oppervlakte van een bouwwerk

De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten 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.

4.5 Overschrijding van de bouw- c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,50 meter bedraagt. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- c.q. functiegrenzen met maximaal 1,20 meter wordt overschreden.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 8 Agrarisch

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Agrarisch'.

8.2 Functieomschrijving

Een voor 'Agrarisch' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. duurzame voedselproductie, primair ten dienste van de overige binnen het plangebied gevestigde functies;
- c. behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. behoud en ontwikkeling van recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden;
- e. landschappelijke inpassing en instandhouding overeenkomstig het Kwaliteitsplan, dat als bijlage 1 aan deze regels is toegevoegd;

met daaraan ondergeschikt:

- f. teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen', overeenkomstig artikel 8.3.1 sub a.;
- g. recreatief medegebruik, overeenkomstig artikel 8.3.1 sub c.;
- h. hobbymatig agrarisch gebruik;
- i. groenvoorzieningen, waaronder mede wordt begrepen poelen;
- j. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelsontsluitingswegen, onverharde wegen en paden;
- k. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- l. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. overige bijbehorende voorzieningen.

8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

8.3.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op deze gronden mogen ten behoeve van 'Agrarisch' uitsluitend worden gebouwd:

- a. teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' tot een bouwhoogte van maximaal 3,00 m en een oppervlakte van maximaal 1.500 m²;

- b. transparante omheiningen van hout met palen, gecombineerd met latten / linten of open gaashekwerk tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 m;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, informatieborden, zitbanken, afvalcontainers, e.d. met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 m bedragen.

8.4 Specifieke functieregels voor gebruik

8.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden en opstellen conform de op de verbeelding aangewezen locatie 'Agrarisch', is alleen toegestaan als het Kwaliteitsplan, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels blijvend wordt nageleefd bij de terreininrichting en het functioneel gebruik.

8.4.2 Verbod toepassing bestrijdingsmiddelen

Het gebruiken en/of het laten gebruiken van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat is niet toegestaan.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Recreatie'.

9.2 Functieomschrijving

Een voor 'Recreatie' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. lichte horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - lichte horeca';
- b. maatschappelijke, educatieve en/ of sociale doeleinden met daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- c. duurzame voedselproductie, primair ten dienste van de overige binnen het plangebied gevestigde functies;

met daaraan ondergeschikt:

1. dagrecreatieve voorzieningen;
2. speel- en spelvoorzieningen, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie - speel- en spelvoorzieningen uitgesloten';
3. terrassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - terras';
4. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - parkeren';
5. groenvoorzieningen;
6. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelssluitingswegen;
7. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
8. waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.3 Beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

9.3.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van 'Recreatie' uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 8,0 m;
- d. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;

9.3.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- c. Buiten het bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een totale oppervlakte van maximaal 60 m²;

9.3.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen de locatie die is toegedeeld aan een functie worden gebouwd;
- b. speel- en spelvoorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – speel- en spelvoorzieningen uitgesloten';
- c. erfafscheidingen zijn uitsluitend toegelaten als open draadhekwerken en/ of inheemse groenstructuren
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals speeltoestellen en meubilair, uitgezonderd erfafscheidingen	4,0 m
erfafscheidingen	2,0 m

9.4 **Specifieke functieregels voor gebruik**

9.4.1 *Gebruiksverbod*

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 9.2 genoemde functies van de gronden.

9.4.2 *Voorwaardelijke verplichting parkeren*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient bij de aanvraag te worden aangetoond dat, indien de omvang en het beoogde gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte wordt aangebracht en in stand wordt gehouden op het onbebouwde terrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – parkeren' dat bij dat gebouw behoort.

-
- b. aan de onder a. bedoelde voorwaarde wordt voldaan indien de bedoelde aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet aan de parkeernormen zoals aangegeven in onderstaande 'tabel parkeren'.
- c. de onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5,0 meter bedragen bij haaksparkeren;
 2. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,0 x 6,0 meter bedragen bij langsparkeren.

lichte horeca, maatschappelijk	aantal parkeerplaatsen, inclusief bezoekersparkeren
Auto	44
Fiets	25

9.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Recreatie' aangewezen gronden en opstellen conform de bestemming 'Recreatie' is alleen toegestaan als het Kwaliteitsplan, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels blijvend wordt nageleefd bij de terreininrichting en het functioneel gebruik.

Artikel 10 Waarde-Archeologie hoog

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde-Archeologie hoog.

10.2 Functieomschrijving

Een voor 'Waarde-Archeologie hoog' aangewezen locatie is, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

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

10.3.1 Omgevingsvergunningplicht

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in lid 10.3.2, zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 10.2 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van meer dan 250 m²:

- a. het 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. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met grondverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

10.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunning-plicht

Het in sublid 10.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien:

- a. de activiteiten betrekking hebben op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

-
- b. de activiteiten betrekking hebben op een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte kleiner dan 250 m², ongeacht de diepte;
 - c. de activiteiten betrekking hebben op een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 - d. de activiteiten betrekking hebben op een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,00 m;
 - e. de activiteiten betrekking hebben op het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen over een oppervlakte van minder dan 250 m² tot een diepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 cm beneden maaiveld;
 - f. de activiteiten betrekking hebben op heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen over een oppervlakte van minder dan 250 m²;
 - g. de activiteiten betrekking hebben op het verlagen of verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 250 m²;
 - h. de activiteiten betrekking hebben op het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd over een oppervlakte van minder dan 250 m²;
 - i. de activiteiten betrekking hebben op het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een oppervlakte van minder dan 250 m²;
 - j. de activiteiten betrekking hebben op het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van minder dan 250 m²;
 - k. de activiteiten betrekking hebben op het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten over een oppervlakte van minder dan 250 m²;
 - l. de activiteiten betrekking hebben op het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten over een oppervlakte van minder dan 250 m²;
 - m. de activiteiten betrekking hebben op het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met grondverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld over een oppervlakte van minder dan 250 m²;
 - n. de activiteiten betrekking hebben op werken die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - o. de activiteiten betrekking hebben op werken die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
 - p. de activiteiten betrekking hebben op werken die worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

10.3.3 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld.

10.3.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad; of
- b. schade door de bodemingreep kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften;
- c. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere functies, waarmee deze functie samenvalt.

Artikel 11 Wonen

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Wonen'.

11.2 Functieomschrijving

Een voor 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wonen;
- b. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden, ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';

met daaraan ondergeschikt:

- c. beroep aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig artikel 11.4.2

met de daarbij behorende:

- d. balkons;
- e. dakterrassen;
- f. in- en uitritten;
- g. ontsluitingswegen;
- h. paden en verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. tuinen en erven;
- k. waterpartijen.

11.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

11.3.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van 'Wonen' uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.3.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5,5 m;

- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 8,0 m;
- d. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- e. het aantal woningen/wooneenheden mag niet meer bedragen dan aanwezig.

11.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten de aanduiding 'bijbehorende bouwwerken' is niet toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,0 meter;
- d. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m².

11.3.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen de locatie die is toegedeeld aan een functie worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen	4,0 m

11.3.5 Ondergronds bouwen

Op de locatie(s) die zijn aangewezen als 'Wonen' gelden voor ondergrond bouwen de volgende regels:

- a. op de gronden mag uitsluitend ondergronds worden gebouwd op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd, en daarnaast mogen direct aansluitend in- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

11.4 Specifieke functieregels voor gebruik

11.4.1 Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, of hiermee naar aard, uitstraling en omvang gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteiten, vanuit de woning is toegestaan mits:

- a. de activiteit plaats vindt in de woning of in een bijbehorend bouwwerk;
- b. degene die de activiteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. de woning met inbegrip van bijbehorende bouwwerken gebruikt mag worden voor de uitoefening van het beroep met dien verstande dat de woning in overwegende mate ten behoeve van het wonen in gebruik blijft;

-
- d. het beroep aan huis geen omgevingsvergunningplichtige activiteit of melding plichtige activiteit betreft;
 - e. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning niet verandert;
 - f. er geen detailhandel plaatsvindt;
 - g. er geen ontoelaatbare publieks- en verkeersaantrekkende ontstaant;
 - h. voorzien is in de eigen parkeerbehoefte;
 - i. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning/bijbehorende bouwwerken gebruikt wordt voor het beroep aan huis;
 - j. aan maximaal 2 personen tegelijk diensten worden aangeboden.

11.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient bij de aanvraag te worden aangetoond dat, indien de omvang en het beoogde gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte wordt aangebracht en in stand wordt gehouden in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. aan de onder a. bedoelde voorwaarde wordt voldaan indien de bedoelde aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet aan de parkeernormen zoals aangegeven in onderstaande 'tabel parkeren'.
- c. de onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5,0 meter bedragen bij haaksparkeren;
 - 2. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,0 x 6,0 meter bedragen bij langsparkeren.

woningtype	aantal parkeerplaatsen per eenheid, inclusief bezoekersparkeren
vrijstaande woning	3

11.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bebouwen van de gronden en de aanleg van verhardingen op de gronden voor 'Wonen' is slechts toegestaan als binnen 'Wonen' is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak, die binnen 24 uur na een bui weer voor 100% beschikbaar is.

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

11.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het vellen of rooien van karakteristieke beplanting ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.

11.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 11.5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

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

11.5.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in artikel 10.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Omgevingsvergunningplichtige werken/ werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
11.5.1 sub a., het rooien of kappen van bomen en het verwijderen van houtopstanden/ groen/landschapselementen ter plaatse van de aanduidingen 'waardevolle boom'	• het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor onderhoud of bereikbaarheid ten behoeve van de doeleinden zoals omschreven in artikel 11.1.1 • het verwijderen betekent geen onevenredige aantasting van de aanwezige houtopstanden/ groen/ landschaps- elementen. In verband hiermee kunnen compenserende maatregelen worden vereist

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Algemene regels voor bouwactiviteiten

12.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten te overschrijden;
- b. de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen te overschrijden.

12.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken

12.2.1 Afwijkende hogere maten

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.1 sub a. wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, en;
- b. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten en percentages met ten hoogste 10% wordt overschreden, mits dit in verband met het realiseren van de functie noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van bouwregels van Artikel 9 Recreatie en Artikel 11 Wonen van dit hoofdstuk.

12.2.2 Overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.1 sub b. wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, en;
- b. een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij de afwijking niet meer mag bedragen dan 10%.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'

13.1.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'.

13.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' zijn de gronden mede bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in 'Bijlage 2 bij de regels: Inventarisatieformulieren Stads- en dorpsgezichten Weert, Gebied IX Dijkerakker.

13.2 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

13.2.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

13.2.2 Bouwregels

Ongeacht hetgeen in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' niet worden gebouwd dan wel hoog opgaand groen/hoge bomen worden geplant voorzover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten/hoogten van hoog opgaand groen/hoogte van bomen worden de formules, als mede de afwijkingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 3 bij de regels: Molenbiotoop' gehanteerd.

13.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 voor het oprichten van bebouwing dan wel het planten van hoog opgaand groen/hoge bomen tot een grotere (bouw)hoogte dan bepaald in dat artikel, mits vooraf de Vereniging De Hollandse Molen, Molenstichting Limburg, Molenstichting Weerterland of diens opvolger om advies is gevraagd.

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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

-
1. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting. Voor de bepaling van de hierbij toegestane hoogten worden de formules, als mede de afwijkingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 3 bij de regels: Molenbiotoop' gehanteerd.
 - b. Het onder 13.2.4 sub a. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het TAM-omgevingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 2. die het normale onderhoud en beheer betreffen.
 - c. Werken als bedoeld in 13.2.4 sub a. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- 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 teniet is gegaan;
- c. het bepaalde onder a en b 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.

14.2 Gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

14.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitzondering

Artikel 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.