

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 - Begripsregels	3
Artikel 2 - Wijze van meten	10
2. BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3 - Agrarisch - onbebouwd	13
Artikel 4 - Wonen	15
Artikel 5 - Tevens beschermingszone watergang	21
3. ALGEMENE REGELS	23
Artikel 6 - Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7 - Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen	24
Artikel 8 - Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten	25
Artikel 9 - Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	26
Artikel 10 - Algemene gebruiksregels	27
Artikel 11 - Algemene ontheffingsregels	28
Artikel 12 - Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 13 - Algemene procedureregels	31
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	33
Artikel 14 - Strafbepaling	33
Artikel 15 - Overgangsregels	34
Artikel 16 - Slotregel	36

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begripsregels

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte kavels Nederweert' van de gemeente Nederweert;
2. de verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte kavels Nederweert' bestaande uit de kaarten 211x02311-pk1, 211x02311-pk3, 211x02311-pk4, 211x02311-pk5; 211x02311-pk6, 211x02311-pk7;
3. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. aanduidingsgrens:
grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. aan-huis-verbonden beroep:
het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk stellen gebieden, alsmede schoonheidssalons, nagelstudio's, hondentrimsalons en pedicures, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;
6. aan-huis-verbonden bedrijf:
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;
7. achtergevel:
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of na-

genoeg parallel loopt aan de voorgevel;

8. afhankelijke woonruimte
een onderdeel van het hoofdgebouw of een onderdeel van een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
9. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
10. bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders bepaald;
11. bed and breakfast:
een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;
12. bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
13. bestaand:
 - bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
14. bestemmingsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
15. bestemmingsvlak:
een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
16. bijgebouw:
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat

door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdbouw;

17. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
18. bouwgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
19. bouwlaag:
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
20. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
21. bouwperceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;
22. bouwvlak:
een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
23. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
24. carport:
een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's met niet meer dan twee wanden;
25. C-2000-infrastructuur:
installaties ten behoeve van de communicatie van de nood- en hulpverleningsdiensten;

26. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
27. dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
28. erotisch getint bedrijf:
een bedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van handelingen, voorstellingen en/ of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het daarbij behorende bedrijfsmatig verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken ten behoeve van het gebruik ter plaatse: onder dit begrip vallen tevens een seksclub, seksbioscoop, seksautomatenhal en prostitutiebedrijf;
29. garage:
een gebouw, geen carport zijnde, bestemd voor de stalling van een motorrijtuig op meer dan 2 wielen en daarvoor ook toegankelijk;
30. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
31. gestapelde woningen:
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
32. hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
33. horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/ of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/ of het exploiteren van een zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;
34. inwoning:
het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofd-

gebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

35. kamerbewoning:
het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;
36. maatschappelijk:
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
- gezondheidszorg; en/of
 - zorg en welzijn; en/of
 - jeugd/kinderopvang; en/of
 - onderwijs; en/of
 - religie; en/of
 - uitvaart/begraafplaats; en/of
 - bibliotheken; en/of
 - openbare dienstverlening; en/of
 - verenigingsleven; en/of
 - musea; en/of
 - sport; en/of
 - toerisme.
- als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
37. mantelzorg:
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
38. ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;
39. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde:
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;
40. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;
41. parkeervoorzieningen:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

42. parkeren:
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;
43. peil:
 - voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
44. perceelgrens:
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;
45. seksuele dienstverlening:
een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;
46. voorgevel:
de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;
47. voorgevelgrens:
de op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen. Indien bij een hoofdgebouw langs meerdere gevels een voorgevelgrens aanwezig is, zoals op hoekpercelen, hoeft de voorgevel slechts op één voorgevel georiënteerd te zijn;
48. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
49. voorgevelrooilijn:
de op de verbeelding aangegeven voorgevelgrens;
50. weg:
een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden of bermen of zijkanten;

- 51. wet/ wettelijke regelingen:
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;
- 52. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 53. zijgevel:
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;
- 54. zijgevelgrens:
de op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, waar de zijgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;
- 55. zolder:
zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 - Wijze van meten

2.1. Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
2. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
3. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-boord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, welke het overwegende deel van het bouwwerk beslaat;
5. horizontale diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;
6. inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
7. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het bouwkundig peil tot de bovenkant van de laagste vloer, de fundering niet meegerekend;
8. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
9. oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, geprojecteerd op het gemiddelde niveau ter plaatse van het ondergrondse bouwwerk;

10. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.2. Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Agrarisch - onbebouwd

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Agrarisch - onbebouwd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzaam agrarisch grondgebruik, waaronder begrepen het gebruik als hobbydieren-weide;
- b. Differentiaties in het landschap, met dien verstande dat binnen de op de verbeelding aangegeven landschappelijke differentiaties de volgende doeleinden worden nagestreefd:
 1. Kernrandgebied:
 - Behoud van het woonmilieu in de kernen;
 - Behoud van het contrast tussen bebouwde kom en onbebouwd buitengebied;
 - Binnen deze gebieden is uitsluitend een geringe toename van bebouwing aansluitend aan de bestaande bouwmassa's toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- a. paden en verhardingen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2. Bouwregels

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

- a. de hoogte mag niet meer dan 2,5 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen welke niet meer dan 2 meter mogen bedragen;
- b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

3.3. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en/ of bouwwerken als bedoeld in artikel 10.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en/ of bouwwerken:

- a. als staanplaats voor onderkomens;

- b. voor sport- of wedstrijdterrein, kampeer- of caravanterrein;
- c. voor het afdekken van de bodem en/ of het gewas met tunnels met een grotere hoogte dan 0,75 meter;
- d. voor opslagdoeleinden;
- e. voor bedrijfsmatige activiteiten;
- f. voor permanente en/ of tijdelijke bewoning.

Artikel 4 - Wonen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden in de vorm van woningen;
- b. de uitoefening van consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, en aan huis gebonden beroepen onder de volgende voorwaarden:
 - maximaal 30% van de oppervlakte van de aanwezige bebouwing tot een maximum van 50 m² mag als zodanig worden gebruikt;
 - detailhandel als ondergeschikte activiteit mag plaatsvinden.
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat per woning binnen het plangebied wordt voorzien in parkeergelegenheid voor ten minste twee auto's op eigen terrein (binnen en/ of buiten);
- f. boven- en/ of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. een geluidswal, met een hoogte van 4 meter, uitsluitend voor zover de gronden op de verbeelding zijn aangeduid als "uitsluitend geluidswal toegestaan";

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. verhardingen.

4.2. Bouwregels

In het plangebied mag maximaal het aantal woningen (onderscheiden in Ruimte voor ruimte woningen en bestaande woningen) worden gebouwd dat op de verbeelding, middels de aanduidingen "Ruimte voor Ruimte woningen" en "Bestaande woning", is aangegeven met inachtneming van het hierna bepaalde:

4.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de voorgevelgrens;
- b. de inhoud van een woning met de aanduiding "Ruimte voor Ruimte woningen" inclusief bijgebouwen mag maximaal 1200 m³ per woning bedragen;
- c. De inhoud van een woning met de aanduiding "Bestaande woning" inclusief bijgebouwen mag maximaal 1100 m³ per woning bedragen;
- d. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 7 meter bedragen, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte in meters' anders is aangeduid;
- e. de afstand van het hoofdgebouw van de woningen met de aandui-

ding "Ruimte voor Ruimte woningen" tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;

- f. de afstand van het hoofdgebouw van de woningen met de aanduiding "Bestaande woning" tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen. Indien de afstand in de bestaande situatie minder dan 3 meter bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de perceelsgrens.
- g. het aantal (in pandige) parkeerplaatsen per woning dient minimaal 2 te bedragen welke beide op het eigen perceel dienen te worden gerealiseerd;
- h. voor zover op de verbeelding de aanduiding "zijgevelgrens" is opgenomen, mag deze niet worden overschreden;
- i. voor zover op de verbeelding de aanduiding "50 meter contour agrarisch bedrijf" is opgenomen, mogen binnen deze zone geen milieu-gevoelige bouwwerken gerealiseerd worden.

4.2.2. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen dienen minimaal 1 meter achter de (denkbeeldig doorgetrokken lijn van de) voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- b. de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 3,2 meter bedragen;
- c. de nokhoogte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 5,5 meter bedragen;
- d. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning of een ander gebouw op het perceel mag maximaal 20 meter bedragen;
- e. Aan minimaal één van de zijdelingse perceelsgrenzen dienen bijgebouwen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden opgericht;
- f. De afstand van het bijgebouw dat in de zijdelingse perceelsgrens wordt gerealiseerd, tot aan de voorgevelrooilijn, mag minimaal 15 meter bedragen;
- g. voorzover op de verbeelding de aanduiding "zijgevelgrens" is opgenomen, mag deze niet worden overschreden;

4.2.3. Voor het bouwen van gebouwen in of op de gronden gelegen voor de voorgevelgrens en/of zijgevelgrens gelden de volgende regels:

- a. op de gronden gelegen voor de voorgevelgrens zijn uitsluitend erkers toegestaan, met dien verstande dat deze niet toegestaan zijn aan de zijgevel, met uitzondering van hoeksituaties;

- b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 3,5 meter;
- c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de erker bedraagt 1,5 meter;
- e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
- f. op een erker is een afscheiding toegestaan met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf bovenkant erker.

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

- a. ze worden geplaatst op een afstand van ten minste 1 meter van de bestemmingsgrens, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke tot in de bestemmingsgrens mogen worden geplaatst;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

4.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 10.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;

- b. kamerbewoning;
- c. seksuele dienstverlening;
- d. horecadoeleinden;
- e. opslagdoeleinden.

4.5. **Ontheffing aan huis verbonden bedrijven**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.1., sub a. voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijven in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - (1) geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - (2) het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - (3) het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein en ondergeschikt aan de woonfunctie, in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².
- g. het gebruik van aanwezige bijgebouwen voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten is toegestaan onder de voorwaarden dat:
 - maximaal 30% van de oppervlakte van de aanwezige bebouwing tot een maximum van 50 m² als zodanig gebruikt mag worden;
 - voor het gebruik van de aanwezige bijgebouwen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep tot een maximum van 50m² als zo-

danig gebruikt mag worden.

4.6. **Ontheffing mantelzorg**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.1., sub a voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- d. per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 225 m³ van hoofdgebouw en/ of bijgebouwen mag worden gebruikt en/of bijgebouwd ten behoeve van de inwoning.

4.7. **Ontheffing inhoudsmaat woning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.1., sub b. teneinde het hoofdgebouw van burgerwoningen met een bestaande perceelsgrootte groter dan 1000 m², de inhoud van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen te vergroten tot maximaal 1400 m³, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

1. Er dient sprake te zijn van een samenhangend geheel, waarbij de burgerwoning tezamen met de uitbreiding een eenheid dient te vormen;
2. De uitbreiding dient planologisch aanvaardbaar en vanuit een goed volkshuisvestingsoogpunt wenselijk te zijn;
3. De uitbreiding mag niet voor/aan de voorgevel van de woning plaatsvinden;
4. De uitbreiding mag niet zodanig zijn dat woningsplitsing via eenvoudige bouwkundige ingrepen mogelijk wordt;
5. Er dient een tegenprestatie geleverd te worden in de vorm van een sloopcompensatie en/of landschappelijke inpassing;
6. Er mag niet eerder een vergroting krachtens een ontheffingsbevoegdheid hebben plaatsgevonden.

4.8. Ontheffing hoogte geluidswal

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.1. sub g. voor het oprichten van een geluidswal met een hoogte groter dan 4 meter indien dit noodzakelijk blijkt te zijn voor een goed leefklimaat in de nabijgelegen woningen.

4.9. Procedure ontheffingsbevoegdheid

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 4.5. t/m 4.8. geldt de procedure zoals vervat in artikel 13.1.

Artikel 5 - Tevens beschermingszone watergang

5.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden aangeduid als "Tevens beschermingszone watergang" zijn, behalve voor de aan de grond gegeven bestemmingen, primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen de directe omgeving van het plangebied gelegen watergang, alsmede voor de ontwikkeling en bescherming van de ecologische waarden van de watergang.

5.2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang.
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat ze naar aard en afmetingen bij de bestemming passen.

5.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, gehoord het betreffende waterschap, ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2 sub a, ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming, mits door de bouw of situering van de bouwwerken als bedoeld onder a en b van lid 5.2 geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterhuishoudkundige functie dan wel geen onevenredige schade aan de specifieke ecologische waarden wordt of kan worden toegebracht.

5.4. Aanlegvergunning

- a. In afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen van deze planregels is het, voor zover niet reeds gebonden aan een vergunning op grond van de bestemming en/of de van toepassing zijnde Keur van het Waterschap, verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - (1) het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
 - (2) het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - (3) het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
 - (4) het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;

- (5) het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen of beplantingen welke dieper wortelen dan 0,75 meter.
- b. Het verbod als bedoeld in 5.4. sub a is niet van toepassing:
 - (1) voor normale onderhoudswerkzaamheden;
 - (2) voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - (3) voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
 - (4) voor het periodiek kappen van hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik en voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften van toepassing zijn;
 - (5) voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter.
 - (6) voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.
- c. De werken of werkzaamheden onder 5.4. sub a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 5.1 genoemde waarden niet onevenredig worden en kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Alvorens te beslissen omtrent de vergunning wordt het betreffende Waterschap gehoord.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 6 - Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 - Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

- 7.1. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.
- 7.2. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:
- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 - b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
 - c. in aanvulling op het bepaalde sub a. en b. is maximaal één niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
 - d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt minimaal 2,6 meter en maximaal 4 meter onder peil;
 - e. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- 7.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2. sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:
- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.
- 7.4. **Procedure ontheffingsbevoegdheid**
Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 7.3. geldt de procedure zoals vervat in artikel 13.1.

Artikel 8 - Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

- 8.1. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/ of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 8.2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/ of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 8.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.1. en 8.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 - Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 - Algemene gebruiksregels

10.1. Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3, 4 en 5 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/ of te doen en/ of laten gebruiken en/ of in gebruik te geven:

- a. op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden;
- b. voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/ of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

10.2. Ontheffing algemene gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 10.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.3. Procedure ontheffing algemene gebruiksregels

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 10.2 geldt de procedure zoals vervat in artikel 13.1.

Artikel 11 - Algemene ontheffingsregels

11.1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/ of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang-, sirenemasten en/ of C-2000-infrastructuur, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, bouwperceelsgrensafstanden, bebouwingspercentages en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10 %;

11.2. Procedure ontheffing algemene gebruiksregels

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 11.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 13.1.

Artikel 12 - Algemene wijzigingsregels

12.1. Algemene Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/ of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a. en b. mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

12.2. Procedure algemene wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 12.1. geldt de procedure zoals vervat in artikel 13.2.

Artikel 13 - Algemene procedureregels

13.1. Procedure ontheffing en nadere eisen

Bij het verlenen van ontheffing en het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij Burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

13.2. Procedure wijziging

Bij het toepassen van de bevoegdheid tot wijzigen als bedoeld in deze regels gelden naast het bepaalde in lid 1 de volgende regels:

- a. er dient openbare kennisgeving van het ontwerp te geschieden;
- b. het ontwerp ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage;
- c. gedurende deze 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen schriftelijk, dan wel mondeling indienen bij Burgemeester en Wethouders;
- d. de wijziging wordt binnen 8 weken door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 10.1. is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 15 - Overgangsregels

15.1. Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het doorvoor geldend plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2. Ontheffingsregel

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.1., dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in 15.1 toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.

15.3. Overgangsregel ten aanzien van het gebruik

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

15.3.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.3.3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.3.4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

- 15.4.1. 15.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
- 15.4.2. 15.3. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

15.5. Procedure ontheffingsregel

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 15.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 15.1.

Artikel 16 - Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte kavels Nederweert' van de gemeente Nederweert.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....