




Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

Gemeente Weert



12 juni 2024
Dit is een uitgave
van de gemeente Weert

Kaartmateriaal:
MR STIR architect
+ planner

Vormgeving en opmaak:
Art-is communicatiebureau

Inhoud

1. Inleiding	5	Bijlage 1	
2. Bouwen van een of twee woningen in bebouwd gebied	9	Evaluatie Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert	38
2.1 Er zijn al mogelijkheden voor de bouw van woningen	9	1. Nieuwe landgoederen	38
2.2 Bouwen van een woning op een open plek	10	2. Gebiedseigen recreatie en toerisme	38
2.3 De juiste plek	10	3. Niet gebiedseigen recreatie en toerisme	38
2.4 Afwegingsprincipes nieuwe woning	10	4. Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	39
2.5 Woningsplitsing	10	5. Uitbreiding bedrijventerrein	39
2.6 Financiële bijdrage	11	6. Uitbreiding solitaire bedrijven	40
3. Bouwen van een of twee woningen in het buitengebied	13	7. Nieuwe (solitaire) woningen	40
3.1 Er zijn andere mogelijkheden voor de bouw van woningen	13	8. Overige (gebouwde) functies	40
3.2 Bouwen van een woning in het buitengebied	14	9. Toegevoegde gemeentelijke modules:	40
3.3 De juiste plek	14	Bijlage 2	
3.4 Afwegingsprincipes nieuwe woning	14	Staat van bedrijfsactiviteiten	42
3.5 Woningsplitsing	14	Bijlage 3	
3.6 Financiële bijdrage	15	Kaart Compensatieregeling	44
4. Gebiedseigen recreatie en toerisme	17	Bijlage 4	
5. Uitbreiding agrarische bedrijven	21	Investeringslijst financiële bijdrage	45
6. Uitbreiding bedrijventerrein	25		
7. Overige (gebouwde) functies	25		
8. Uitbreiding inhoud van woningen	27		
9. Uitbreiding oppervlakte 'bijgebouwen'	27		
10. Vrijkomende agrarische bebouwing	29		
11. Onderbouwing	33		
12. Principeverzoeken	35		
13. Kosten	37		
14. Maatwerk	37		





1

Inleiding

Voorliggend beleid bevat het nieuwe toetsingskader voor de bouw van één of twee woningen op particuliere percelen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de zoneringen 'binnenstad', 'woonwijken Weert' en 'dorpskernen' (bebouwd gebied) enerzijds en de zonering 'buitengebied' meer specifiek de kernrandzones anderzijds. Daarmee wordt aangesloten bij de deelgebieden zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. De notitie vervangt daarnaast het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert zoals dat als bijlage bij de Structuurvisie Weert 2025 was gevoegd.

De aanleiding voor dit beleid is de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 en in samenhang daarmee de vaststelling van de Omgevingsvisie Weert. De tweede aanleiding is de wens van de gemeenteraad (motie 8 februari 2021) om te onderzoeken of er een gemeentelijke regeling gemaakt kan worden om onder bijzondere condities, vergelijkbaar met de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de provincie Limburg, een woning te bouwen in (zij)tuinen of in het buitengebied.

De Omgevingsvisie Weert vervangt de Structuurvisie Weert 2025. Deze structuurvisie is vastgesteld op 11 december 2013. Onderdeel van deze structuurvisie is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (hierna: GKW). Dit kwaliteitsmenu is destijds gebaseerd op het Limburgs Kwaliteitsmenu en biedt een kader voor specifieke ontwikkelingen in het buitengebied, voorheen buiten de 'rode contour'. Het gaat dan om ontwikkelingen op het gebied van landgoederen, recreatie, (niet-) agrarische bedrijven, bedrijventerreinen en wonen.

In het kwaliteitsmenu zijn hiervoor modules opgenomen. Inmiddels heeft de gemeente Weert zo'n 10 jaar gewerkt met het GWK. De modules zijn geëvalueerd. In deze evaluatie is beoordeeld of de modules gehandhaafd dienen te blijven (zie bijlage 1). De Kwaliteitskaart Buitengebied was het toetsingskader voor de specifieke ontwikkelingen, die niet altijd overal in het buitengebied zijn toegelaten, hierbij is destijds de verdeling gemaakt tussen 'te versterken' en 'te behouden' gebieden.

De Kwaliteitskaart Buitengebied is geactualiseerd bij de vaststelling van de 'Tweede partiële herziening Structuurvisie Weert 2025' op 17 september 2017. Het grondgebied van de gemeente Weert is hierin opgedeeld in 'stedelijk bebouwd' gebied, 'te versterken' gebied en 'te behouden' gebied. De Kwaliteitskaart Buitengebied is nu opnieuw geactualiseerd op grond van de zoneringen zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie (hierna: POVI) en de Omgevingsvisie Weert. De begrippen 'te versterken' en 'te behouden' gebied komen te vervallen.

In voorliggend beleid wordt in lijn met Omgevingsvisie Weert gesproken over 4 zoneringen:

- A: zonering 'buitengebied' (voorheen 'te versterken' gebied)
- B: zoneringen 'natuurnetwerk en groenblauwe mantel' (voorheen 'te behouden' gebied)
- C: zonering 'Natura 2000' (voorheen 'te behouden' gebied)
- D: zoneringen 'binnenstad', 'woonwijken Weert' en 'dorpskernen' (bebouwd gebied)

Zoneringen A, B en C maakten voorheen deel uit van het GWK. Zonering D is nieuw in verband met de nieuwe mogelijkheden voor de bouw van een woning. De bedrijventerreinen vallen buiten de scope van voorliggend beleid.

Bij dit beleid is een kaart gevoegd (zie bijlage 3). Op deze kaart zijn opgenomen de zoneringen A, B, C en D, de stads- en dorpsgezichten, de kernrandzones zoals die in de Omgevingsvisie Weert zijn gedefinieerd, de gebieden met de gebiedsbescherming 'groen' in de woonwijken van Weert (Rond de Kazerne en Boswaard) en Laarveld, waar een exploitatieplan van toepassing is, alsmede de begrenzing van het IJzeren Man gebied (gebied dat omsloten wordt door de Zuid-Willemsvaart, Kazernelaan,

Nelissenhofweg, Diesterbaan, Kruispeelweg en Herenvennenweg).

Voor dit beleid wordt onderscheid gemaakt tussen het buitengebied (zone A, buitengebied), natuurnetwerk en groenblauwe mantel (zone B), Natura 2000 (zone C) en de 'binnenstad', de 'woonwijken Weert' en de 'dorpskernen' (zone D, bebouwd gebied). Deze zoneringen zijn op een kaart visueel inzichtelijk gemaakt.

Ontwikkelingen leiden tot meer versterking. Om deze versterking te vereffenen dient compensatie plaats te vinden. Hiertoe wordt een Voorziening Kwaliteit Leefomgeving ingesteld. Deze voorziening komt in de plaats van de Voorziening Stedelijk Groenfonds en de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied. Bijdragen als gevolg van de uitvoering van voorliggend beleid komen ten goede aan de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving.

De gemeente Weert kiest ervoor om de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving alleen in te zetten voor gemeentebrede investeringen die samenhangen met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het moet gaan om investeringen die de toename van de belasting op de leefomgeving compenseren door een kwaliteitsimpuls in de stad, de kernen en het buitengebied. Het gaat daarbij om het versterken van de leefbaarheid en om het creëren van een veilig, gezond en aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Voorbeelden zijn de aanleg van structureel groen, de versterking van de beleving, de aanleg van landschapselementen, bos- en natuurontwikkeling, de transformatie of sloop van vrijkomende gebouwen die de toename van bebouwd oppervlak elders compenseren of de herinrichting van de openbare ruimte die drukker wordt. Het kan zodoende ook een kwaliteitsimpuls zijn door de verfraaiing van het landschap en de dorpsranden. De aan voorliggende regeling gekoppelde projecten waar de financiële bijdragen voor verschuldigd zijn, zijn de aanleg van groen-blauwe structuren zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Weert. Ook is de sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied opgenomen als project. Zie bijlage 4.

Afdeling 13.7 van de Omgevingswet regelt de 'financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied'. Op basis van deze afdeling kan de gemeente ervoor kiezen om een vrijwillige financiële bijdrage over een te komen of een



financiële bijdrage af te dwingen. In deze nota wordt uitgegaan van een vrijwillige financiële bijdrage, zoals bedoeld in 13.22 van de Omgevingswet, welke overeen kan worden gekomen met een initiatiefnemer die activiteiten verricht die zijn opgenomen in artikel 8.13 en 8.20 van het Omgevingsbesluit. De financiële bijdrage kan worden gevraagd voor de bekostiging van ontwikkelingen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies. In die gevallen waar al kostenverhaal in de zin van de Omgevingswet plaatsvindt, kan geen financiële bijdrage worden gevraagd. Dit laatste is vanuit voorliggend beleid niet aan de orde.



2

Bouwen van een of twee woningen in bebouwd gebied

Met deze mogelijkheid beogen we bij te dragen aan de vraag naar meer woningen, ook al realiseren we ons dat er geen grote aantallen woningen toegevoegd worden als gevolg van dit beleid.

2.1 Er zijn al mogelijkheden voor de bouw van woningen

Het beleid laat al mogelijkheden toe voor de bouw van woningen of het toevoegen van woningen door transformatie in zone D bebouwd gebied. Denk aan hergebruik van bestaand leegstaand vastgoed met voorheen detailhandel, kantoren en andere commerciële functies, herontwikkeling van plekken met kwaliteitsarme bebouwing, locaties waar sprake is van het oplossen van een milieuknelpunt (bodemerontreiniging, overlastsituatie), langdurige leegstand, leegstand met (dreigende) negatieve gevolgen voor de omgeving, hinderlijke bedrijvigheid met negatieve gevolgen voor de omgeving. Herbesteding van een monument tot wonen behoort ook al tot de mogelijkheden.

De Omgevingsvisie Weert biedt verder mogelijkheden voor projectmatige woningbouw op inbreidingslocaties en voor uitbreiding aan de randen op basis van de behoefte. Voorliggend beleid heeft geen betrekking op dergelijke projectmatige ontwikkelingen voor woningbouw, hiervoor is afzonderlijk beleid in de Omgevings-

visie opgenomen. Voorliggend beleid heeft enkel betrekking op de bouw van één of twee woningen op particuliere percelen.

Voorliggend beleid heeft ook geen betrekking op Laarveld omdat hier een exploitatieplan van kracht is.

2.2 Bouwen van een woning op een open plek

Op dit moment is er een behoefte aan woningen, maar op langere termijn zal de kwantitatieve behoefte volgens de prognose stabiliseren. Dit vraagt van ons als gemeente om zorgvuldige afwegingen te maken bij nieuwe woningbouw-initiatieven. Daarbij gaat het erom dat plannen tegemoet komen aan de woonbehoefte binnen onze gemeente, maar ook dat plannen bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambities die we als gemeente hebben. Om tot deze zorgvuldige afweging te komen, is voorliggend afwegingskader opgesteld. Het streven is: de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep op het juiste moment beschikbaar.

2.3 De juiste plek

Met het bouwen van woningen in het bebouwd gebied in het kader van dit beleid bedoelen we het bouwen van één of twee woningen op een open plek (zoals een zijtuin) aan bestaande infrastructuur en passend binnen het ruimtelijk raamwerk (groen-blauwe structuren) zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Weert. Dit beleid is niet van toepassing op een (projectmatige) ontwikkeling van drie of meer woningen waarbij tevens sprake kan zijn van de aanleg van nieuwe openbare infrastructuur.

Onder bebouwd gebied in het kader van deze regeling verstaan we de gebieden die in de Omgevingsvisie Weert als deelgebieden 'binnenstad', 'woonwijken Weert' en 'dorpskernen' zijn geduïd (zone D). Dit beleid is niet van toepassing op gebieden met een gebiedsbescherming groen (een deel van de wijk Rond de Kazerne en geheel Boswaard), op Laarveld omdat hier een exploitatieplan van kracht is en ook niet op het deelgebied 'bedrijventerreinen'.

2.4 Afwegingsprincipes nieuwe woning

De op te richten woning dient qua maat en schaal te passen bij de omgeving. Dit geldt voor de kaveloppervlakte, de bouwmassa, het karakter van de straat en het straatbeeld. Een nieuwe woning dient georiënteerd te zijn op de openbare ruimte. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden (2 parkeerplaatsen per woning). Negatieve gevolgen voor de omliggende percelen zoals ten aanzien van privacy, schaduw en inkijk dienen geminimaliseerd te worden. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te zijn. Het hoofdgebouw mag maximaal 12 m diep zijn. Vóór het hoofdgebouw dient een ruimte van tenminste 3 m te zijn (voortuin). Achter het hoofdgebouw dient een ruimte van minimaal 10 m te zijn (achtertuin, met mogelijkheid voor bijgebouwen). De oppervlakte van het bouwperceel dient minimaal 300 m² te zijn, doch dient qua maat en schaal bij de omgeving te passen. Verder dient aangesloten te worden bij de standaardregels voor 'Wonen'. Daarnaast dient het hemelwater afkomstig van verharding en daken volledig op eigen terrein opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd te worden (norm is 100 mm per m² verharding en bebouwing).

Voor initiatieven in de binnenstad/aan de singels kunnen afwijkende afstanden en voorwaarden aan de orde zijn, zoals ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de aanwezigheid van een voor- en achtertuin en het woningtype (appartementen of grondgebonden woningen).

2.5 Woningsplitsing

Woningsplitsing bij zeer grote woningen (gebruiksoppervlakte meer dan 300 m² volgens de BAG) is onder voorwaarden toegestaan in bebouwd gebied (zone D). Na woningsplitsing beschikken beide woningen over een tuin. De oppervlakte van de woningen dient minimaal 70 m² te bedragen. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden (2 parkeerplaatsen per woning). Er mag maximaal één extra woning ontstaan. Aanvullend wordt de mogelijkheid geboden om woningen en appartementen met

een oppervlakte van minder dan 300 m², te splitsen onder nader te stellen voorwaarden. Dit betekent onder andere dat de ruimtelijke kwaliteit en de woonkwaliteit in voldoende mate gewaarborgd blijven, dat in het parkeren op eigen terrein dient te worden voorzien, dat in de nieuwe situatie appartementen ontstaan met een minimum oppervlakte van 60 m² en dat aan de volkshuisvestelijke opgave wordt bijgedragen, door woningen in het gereguleerde huur segment toe te voegen (maximaal 186 punten, huur maximaal € 1.123,-, prijspeil juli 2023) of betaalbare koopwoningen toe te voegen (koopprijs maximaal € 355.000,-, prijspeil 2023, conform provinciaal beleid). Deze regeling geldt ook voor monumenten.

Het verbouwen van bijgebouwen in de aanduiding 'bijgebouwen' tot een woning is niet toegestaan. Hiervoor zijn alternatieven beschikbaar, zoals de mogelijkheid voor een afhankelijke woonruimte of een mantelzorgwoning.

2.6 Financiële bijdrage

De ontwikkeling van een woning op een perceel waar eerder geen woning was toegestaan leidt tot verdere verstening. Dit leidt tot vermindering van kwaliteit/groen. Hiervoor is een financiële bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel. Deze bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Om de verdere verstening te compenseren worden vanuit deze voorziening maatregelen genomen (zie inleiding).

Bij percelen met een oppervlakte van meer dan 750 m² wordt maatwerk geleverd ten aanzien van de financiële bijdrage voor het grotere deel van de oppervlakte.

Voor het splitsen van een woning worden via de legesverordening kosten in rekening gebracht. Het gaat niet om een financiële bijdrage omdat er geen sprake is van een aangewezen bouwplan.





3

Bouwen van een of twee woningen in het buitengebied

Dit is van toepassing op zone A 'buitengebied', voor zover gelegen in de kernrandzone. Met deze mogelijkheid beogen we bij te dragen aan het oplossen van knelpunten in het buitengebied en een perspectief te bieden voor stoppende bedrijven met Voormalige Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB's). We streven naar kwaliteit, zetten in op ontstening in het buitengebied en willen leefbaarheidsproblemen/ondermijning voorkomen. We willen middelen genereren om onder andere duurzaam te vergroenen, maatregelen te nemen gericht op versterking van de beleving en de versterking van het landschap en voor het verstrekken van een bijdrage in sloopkosten van VAB's (zie inleiding). Wanneer een bedrijf in aanmerking komt voor een bijdrage van het rijk of de provincie of anderszins voor een van de regelingen die zien op beëindiging van het bedrijf en sloop en sanering van de dierenverblijven dan vindt geen bijdrage in de sloopkosten van betreffende dierenverblijven plaats.

KERNRANDZONES

Kernrandzones zijn de overgangsgebieden tussen dorp/stad en land, aangrenzend aan het bebouwd gebied. Binnen deze zones willen we de woonomgeving en het omliggende landschap beter met elkaar verbinden en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren vanuit de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Iedere zone kent zijn eigenheid en is bepaald op basis van de kenmerken van het gebied en de stedelijke omgeving. Kernrandzones hebben geen



standaard afmeting. Er is plek voor experimenteeruimte voor groene en lokale landbouw, kleinschaligheid, stadslandbouw, kleinschalige woningbouw op basis van de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering en recreatie zolang deze bijdragen aan het versterken van de kenmerken van dorp/stad en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De kernrandzones staan niet op zichzelf, maar sluiten aan op de hoofd-groenstructuren en recreatieve structuren. Zo worden de zones vanzelfsprekend opgenomen in haar omgeving en worden er goede en robuuste ecologische en recreatieve verbindingen gemaakt. De kernrandzone vormt zo een belangrijke schakel tussen dorp/stad en het buitengebied. In kernrandzones wordt een bredere opgave voorgestaan, niet enkel kleinschalige woningbouw binnen clusters of linten.

STADS- EN DORPSGEZICHTEN

De eigenheid van Weert valt het best te beschrijven als de omgevingskwaliteit van Weert, het onderscheidende karakter van de buurten en (dorps)kernen en de (werk)landschappen die doorregen en verbonden zijn met groene structuren. De eigenheid van Weert is gebaseerd op de landschappelijke onderlegger, de cultuurhistorie en de ontwikkeling van de bedrijvigheid door de jaren heen. Het landschap, de natuur en de inrichting van onze stad en dorpen vormen onze zichtbare omgeving. De inrichting vertelt ons het verhaal over de geschiedenis van onze leefomgeving. Het verklaart de verschillen en de samenhang. Niet alleen hebben het landschap, de natuur en onze stad en dorpen een eigen identiteit, ze vormen onderdeel van onze eigen identiteit. We hebben er een gevoel bij. Landschap en cultuurhistorie zijn van fundamenteel belang voor de kwaliteit van ons leven en ons welbevinden. Dit belang, het bewustzijn en de trots moeten we nog meer uitdragen. De meest waardevolle plekken zijn vastgelegd via beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten. In het buitengebied zijn deze gebieden nog duidelijk herkenbaar in het land-

schap, met bijbehorende doorzichten. Dit is de reden dat aanvullende woningbouw in de stads- en dorpsgezichten in het buitengebied niet wordt toegelaten.

3.1 Er zijn andere mogelijkheden voor de bouw van woningen

In de Omgevingsvisie Weert zijn mogelijkheden opgenomen voor de bouw van woningen/voor nieuwe woonvormen als transformatie of herontwikkeling van een agrarisch bouwblok of een (niet-agrarisch) bedrijf. Voorliggend beleid heeft geen betrekking op dergelijke ontwikkelingen. Voorliggend beleid heeft enkel betrekking op de bouw van één of twee woningen op particuliere percelen.

3.2 Bouwen van een woning in het buitengebied

Op dit moment is er een behoefte aan woningen, maar op langere termijn zal de kwantitatieve behoefte volgens de prognose stabiliseren. Dit vraagt van ons als gemeente om zorgvuldige afwegingen te maken bij nieuwe woningbouwinitiatieven. Daarbij gaat het erom dat plannen tegemoet komen aan de woonbehoefte binnen onze gemeente, maar ook dat plannen bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambities en de opgaven in het buitengebied die we als gemeente hebben. Om tot deze zorgvuldige afweging te komen, is voorliggend afwegingskader opgesteld. Het streven is: de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep op het juiste moment beschikbaar.

3.3 De juiste plek

Dit beleid is voor wat betreft het buitengebied enkel van toepassing op locaties in het buitengebied (zone A) voor zover gelegen in de kernrandzone met de bestemming 'Agrarisch

– Agrarisch bedrijf', de bestemming 'Bedrijf', de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Wonen' in een lint of cluster van burgerwoningen en niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Ook worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor monumenten en woon-stal boerderijen. De bedrijfsbestemmingen dienen te vervallen en (voormalige) bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

3.4 Afwegingsprincipes nieuwe woning

De op te richten woning dient qua maat en schaal te passen bij de omgeving. Dit geldt voor de kaveloppervlakte, de bouwmassa, het karakter van de straat en het straatbeeld. Een nieuwe solitaire woning dient georiënteerd te zijn op de openbare ruimte. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden (2 parkeerplaatsen per woning). Negatieve gevolgen voor de omliggende percelen zoals ten aanzien van privacy, schaduw en inkijk dient voorkomen te worden, bijvoorbeeld door afschermend groen. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen. Het hoofdgebouw mag maximaal 12 m diep zijn. Vóór het hoofdgebouw dient een ruimte van tenminste 5 m te zijn (voortuin). Achter het hoofdgebouw dient een vrije ruimte van minimaal 20 m te zijn (achtertuintuin, met mogelijkheid voor bijgebouwen). De oppervlakte van het bouwperceel dient minimaal 500 m² te zijn, doch dient qua maat en schaal bij de omgeving te passen. Verder dient aangesloten te worden bij de standaardregels voor 'Wonen' in het buitengebied. Dat betekent een goothoogte van maximaal 5,5 m, een bouwhoogte van maximaal 8,0 m en een inhoud van maximaal 750 m³. Daarnaast dient het hemelwater afkomstig van verharding en daken volledig op eigen terrein opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd te worden (norm is 100 mm per m² bebouwing en verharding). De oppervlakte van de nieuwe woonbestemming mag maximaal 1.000 m² per woning bedragen.

3.5 Woningsplitsing

Woningsplitsing van een woon-stal boerderij is onder voorwaarden toegestaan indien de boerderij (het hoofdgebouw) een inhoud heeft van minimaal 1.500 m³. Dit geldt ook voor

boerderijen die al een woonbestemming hebben. Het hoofdgebouw (bouwvlak) mag niet uitgebreid worden. De nieuwe woningen dienen een inhoud te hebben van elk minimaal 750 m³. Er mag geen sprake zijn van appartementen. Het parkeren dient op eigen terrein opgevangen te worden (2 parkeerplaatsen per woning). Er mag maximaal één extra woning ontstaan.

Woningsplitsing van een monument is eveneens toegestaan, waarbij er maximaal één extra woning mag ontstaan. Ook hier geldt de regel dat het monument een inhoud van minimaal 1.500 m³ dient te hebben en de nieuwe woningen een inhoud van minimaal 750 m³ hebben. Het verbouwen van bijgebouwen tot een woning is niet toegestaan. Hiervoor zijn alternatieven, zoals de mogelijkheid voor een afhankelijke woonruimte of een mantelzorgwoning.

3.6 Financiële bijdrage

De ontwikkeling van een woning op een perceel waar eerder geen woning was toegestaan leidt tot verdere verstening. Dit leidt tot vermindering van kwaliteit/groen. Hiervoor is een financiële bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel. Deze bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Om de verdere verstening te compenseren worden vanuit deze voorziening maatregelen genomen (zie inleiding).

Voor het splitsen van een woning worden via de legesverordening kosten in rekening gebracht. Het gaat niet om een financiële bijdrage omdat er geen sprake is van een aangewezen bouwplan.

(Gedeeltelijke) compensatie in natura is mogelijk gericht op sloop van bebouwing en verharding waarbij planologisch geborgd wordt dat de bestemming die de bouw van de bebouwing/aanleg van verharding mogelijk maakt komt te vervallen. De sloopkosten worden bepaald op basis van een offerte voor de sloop van de bebouwing/verharding.





4

Gebiedseigen recreatie en toerisme

De regeling heeft betrekking op vakantie-/ bungalowparken en kleinschalig kamperen (max. 25 kampeerplaatsen). Solitaire vakantie-woningen zijn niet toegestaan. De gemeente blijft alert op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen. Bij een eventuele ontwikkeling worden hierover privaatrechtelijk aanvullende afspraken gemaakt.

Recreatie en Toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Nieuw groen
Gebiedseigen 'rood' (bv. bungalowpark)	m ² verhard en bebouwd	oppervlakte factor 5

In de tabel is aangegeven dat per m² verharding en bebouwing 5 m² nieuw (structureel) groen moet worden aangelegd, hiervoor staat een bedrag van € 11,50 per m². De landschappelijke inpassing is een basisverplichting die hier niet onder valt. Het landschappelijk inpassingsplan dient om advies te worden voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

WAAR:

Nieuwvestiging van een vakantie-/bungalowpark binnen de gebieden met de zonering 'buitengebied' voor zover gelegen binnen het IJzeren Man gebied (gebied omsloten door de Zuid-Willemsvaart, Kazernelaan, Nelissenhofweg, Diesterbaan, Kruispeelweg en Herenvennenweg).

Bestaande bungalowparken buiten dit gebied mogen in principe uitbreiden (Weerterbergen, Vosseven), voor zover de uitbreiding plaatsvindt binnen de zonering 'buitengebied' van de POVI.

Nieuwvestiging van gebiedseigen recreatie (vakantie-/bungalowpark) buiten het IJzeren Man gebied is niet mogelijk.

KLEINSCHALIG KAMPEREN

De volgende voorwaarden zijn van toepassing.

- Kleinschalig kamperen is alleen mogelijk binnen de zonering 'buitengebied' (zone A), het is niet mogelijk in de zonering 'natuurnetwerk en groenblauwe mantel' en 'Natura 2000' (Zone B en C).
- Er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per kleinschalig kampeerterrein toegestaan.
- Een kleinschalig kampeerterrein kan alleen gerealiseerd worden bij bestaande woningen dan wel (agrarische) bedrijven met een bedrijfs-woning. Met dien verstande dat er een kwalitatief kampeeraanbod gerealiseerd kan worden. Het kamperen is ondergeschikt aan de agrarische functie van het buitengebied.
- De (sanitaire) voorzieningen dienen gerealiseerd te worden binnen bestaande bebouwing dan wel binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden.
- Er een afstand van minimaal 250 m aanwezig ten opzichte van het dichtstbijzijnde (kleinschalig) kampeerterrein. De afstand wordt hemelsbreed gemeten vanaf de perceelsgrens.
- De afstand van het (kleinschalig) kampeerterrein tot de erfrens van naastgelegen woningen dient minimaal 50 m te zijn.
- Het (kleinschalig) kampeerterrein grenst aan het perceel met de woning van de desbetreffende beheerder.
- Van de bestaande in-/uitrit van het bedrijf of de woning van de beheerder dient gebruik gemaakt te worden.
- De totale oppervlakte van het perceel dient minimaal 0,5 ha te zijn.
- Het kamperen mag uitsluitend plaatsvinden vanaf 1 maart tot en met 31 oktober.

- Het (kleinschalig) kampeerterrein dient op basis van een plan te worden afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten).
- Het (kleinschalig) kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving, zulks ter beoordeling aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Er dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.
- Het initiatief dient regionaal afgestemd te worden en dient voorzien te zijn van een positief advies, vanaf 10 plaatsen.

Er dient aangetoond te worden dat er geen negatief effect ontstaat op de omliggende Natura 2000-gebieden.







5

Uitbreiding agrarische bedrijven

Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven is in principe toegestaan op basis van deze module, voor zover de uitbreiding meer is dan al is toegestaan binnen het bestemmingsplan (dat is uitbreiding tot 1,5 ha met een wijzigingsbevoegdheid, deze wijzigingsbevoegdheid vervalt als planfiguur wanneer de Omgevingswet in werking treedt), tot een maximum van 3 ha. In geval van uitbreiding van agrarische bedrijven gelden de hieronder genoemde voorwaarden en voor het overige dezelfde voorwaarden als die in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 zijn geregeld. Dit bestemmingsplan Buitengebied 2011 wordt onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Voor een uitbreiding van een agrarisch bouwblok onder de Omgevingswet is een nieuw Omgevingsplan vereist.

In beginsel gelden voor agrarische bedrijven de volgende uitgangspunten:

- Verplaatsing van agrarische bedrijven is mogelijk als onderdeel van de transitie in het landelijk gebied.
- Uitbreiding/nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf vindt niet plaats in extensiegebied, zoals aangeduid in de POVI.
- Er wordt uitgegaan van een omvang van een agrarisch bouwvlak van maximaal 1,5 ha. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Onder de Omgevingswet en in het Omgevingsplan Weert komt deze wijzigingsbevoegdheid te vervallen.



- Uitbreiding van een agrarisch bouwka­vel tot 3 ha (of 5 ha in verband met extensivering van de bedrijfsvoering) is mogelijk op grond van voorliggend beleid. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - de uitbreiding van de agrarische bedrijfska­vel is nodig in verband met de noodzakelijke uitbreiding van het desbetreffende agrarische bedrijf;
 - de uitbreiding is zodanig dat de totale oppervlakte van de (gekoppelde) agrarische bouwka­vel niet meer dan 3 ha bedraagt (of 5 ha in verband met extensivering van de bedrijfsvoering);
 - de uitbreiding vindt niet plaats in zone B en C ('natuurnetwerk en groenblauwe mantel' alsmede 'Natura 2000' aangegeven zonerin­gen) alsmede in de stads- en dorpsgezichten;
 - het gebruik van 'best beschikbare technieken' is een voorwaarde;
 - de uitbreiding is nodig in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
 - de uitbreiding leidt niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
 - per saldo vindt door de uitbreiding geen toena

- me plaats van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld door saldering met bedrijven die beëindigd worden of door toepassing van best beschikbare stalsystemen;
- inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwik­keling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren, denk onder andere aan landschappelijke inpassing, streekeigen beplanting en biodiversiteit;
- de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
- het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
- de effecten op de waterhuishouding zijn in beeld gebracht en een positief advies van het watertoetsloket is verkregen;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit is gebleken dat de bodem geschikt is voor het nieuwe gebruik.
- vooraf dient een positief advies te worden verkregen met betrekking tot de landschap­pelijke inpassing van de commissie Ruimte­lijke Kwaliteit.



- de dialoog met de omgeving vanaf de initiatieffase wordt aangegaan.
- Bij uitbreiding van agrarische bouw kavels dient ook de bestaande bebouwing (het gehele agrarische bouw kavel) te worden ingepast.
- Bij uitbreiding boven de referentiemaat van 1,5 ha dienen altijd extra kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden getroffen. Dit kan sloop van bebouwing zijn of aanleg van natuur. De te realiseren kwaliteitsbijdrage wordt als volgt bepaald:
 - Uitbreiding in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 of Omgevingsplan Weert bestemde Agrarisch gebied: aanleg van natuur over een oppervlakte van 10% van het totale nieuwe bestemmingsvlak.
 - Uitbreiding in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 of Omgevingsplan Weert als Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden bestemde gebieden: aanleg van natuur over een oppervlakte van 20% van het totale nieuwe bestemmingsvlak.

Let wel: dit gaat om extra compensatie. De basisverplichting om het bouw kavel zelf volledig in te passen is daarnaast van toepassing. Indien niet gekozen wordt voor de aanleg van natuur maar voor andere compenserende maatregelen dan is

de te leveren financiële bijdrage gebaseerd op de oppervlakte van het aantal m² te realiseren natuur x € 11,50. Dit bedrag bestaat uit € 9,00 voor afwaardering van de grond en € 2,50 voor de inrichting. Dit is exclusief de kosten van de planologische procedure. Voor sloop van bebouwing zijn de kosten van sloop uitgangspunt.



6

Uitbreiding bedrijventerrein

Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen buiten de contour geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 50,- per m² bedrijventerrein (uit te geven gebied en aan te leggen infrastructuur). De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed. De gemeente kan de kwaliteitsbijdragen op basis van lokale ervaringen verhogen.

Bedrijventerrein	kwaliteitsbijdrage per eenheid	kwaliteitsbijdrage
Bedrijventerrein	per m ² bestemd bedrijventerrein	€ 50,-

De module uitbreiding bedrijventerreinen wordt niet als generieke mogelijkheid overgenomen.

Voor één specifieke locatie wordt een uitzondering gemaakt. Hierop is dit kwaliteitsmenu van toepassing. Het gaat om de volgende locatie:

- Specifiek voor de locatie Roermondseweg/Moesdijk wordt mogelijk een uitbreiding voorzien tussen de Moesdijk en de Koekoeksweg ten behoeve van het realiseren van logische beëindiging van de PDV-locatie en het dient om een verplaatsing te gaan van een bedrijf elders uit Weert van buiten de PDV-locatie.

7

Overige (gebouwde) functies

Het gaat in deze module om niet-commerciële/publiek maatschappelijke voorzieningen. Voor wat betreft de kwaliteitsbijdrage wordt aangesloten bij passende andere modules. De module is van toepassing op de zonerings 'buitengebied' en 'natuurnetwerk en groenblauwe mantel' (A en B).



8

Uitbreiding inhoud van woningen

In het buitengebied is de maximale inhoud van een woning bepaald op 750 m³, uitgezonderd woningen in woon-stal boerderijen en uitgezonderd woningen die al groter zijn. Uitbreiding tot 1.000 m³ is met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m² stal op eigen perceel per m³ uitbreiding).

Indien sloop van stallen op eigen perceel niet mogelijk is, kan afgeweken worden, waarbij via de vergunning wordt vastgelegd dat per m³ uitbreiding aan de gemeente een bijdrage van € 100,- betaald wordt. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Om de verdere versterking te compenseren worden vanuit deze voorziening maatregelen genomen (zie inleiding).

De module is van toepassing op alle woningen in de zoneringen 'buitengebied' (zone A) en 'natuurnetwerk en groenblauwe mantel' (zone B).

9

Uitbreiding oppervlakte 'bijgebouwen'

Bijgebouwen zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en worden in het Omgevingsplan Weert rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 150 m². Uitbreiding van het aantal m² bijgebouwen wordt onder voorwaarden mogelijk tot een maximale oppervlakte van 300 m².

De voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m² bijgebouwen op eigen perceel per m² uitbreiding van bijgebouwen dan wel compensatie in de vorm van een bijdrage aan de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving van € 100,- per m² uitbreiding.) Indien men gebruik maakt van de mogelijkheid om te slopen dan dient het om structurele ontstening te gaan.



10

Vrijkomende agrarische bebouwing

De invulling van Voormalige Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's) met nieuwe economische dragers is binnenplans via een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 mogelijk gemaakt met extra functies. Dit zijn:

- toeristisch/recreatieve functies, waaronder bv. een theetuin, bed & breakfast, plattelandskamers, plattelandsappartementen tot maximaal 90 slaapplekken binnen het bestemmingsplan.
- zorgfuncties, zoals een medische praktijk, dierenkliniek, dagbesteding.
- functies ten behoeve van natuur- en landschapsbeheer.

Het gebruik van VAB's voor stalling van bv. caravans, campers, boten, oude auto's en landbouwwerktuigen is rechtstreeks toegelaten.

Hergebruik van VAB's wordt in het merendeel van de gevallen toegejuicht. Door leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven wordt verpaupering voorkomen of wordt voorkomen dat er illegale activiteiten plaatsvinden.

Hergebruiksmogelijkheden zijn:

- agrarisch gebruik;
- uitbreiding wonen (uitsluitend bestaande bedrijfstwoning en (in pandige) ruimte voor aan huis gebonden beroep/bedrijf);
- aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven;
- niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven (mits categorie 1- en 2-bedrijven zoals opgenomen in de lijst overeenkomstig de bijlage);
- kleinschalige recreatieve bedrijven;
- zorggerelateerde functies.

Er zijn situaties waarbij het acceptabel kan zijn dat zich een niet-agrarisch bedrijf vestigt op een locatie, die bestemd is tot Agrarisch bouwkvavel. Het is niet wenselijk om dit rechtstreeks te regelen binnen het bestemmingsplan, omdat de afweging gemaakt dient te worden en aangezien er meerdere voorwaarden aan verbonden zijn. Met voorliggend beleid wordt de omzetting van een Agrarisch bouwkvavel naar een niet-agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt voor een bedrijf van maximaal categorie 2 overeenkomstig de bedrijvenlijst, die als bijlage is toegevoegd.

Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet altijd geschikt voor een dergelijk bedrijf. Het wordt daarom mogelijk om een nieuw gebouw op te richten, onder de voorwaarde dat er gesloopt wordt. De VAB locaties in het buitengebied mogen daarnaast geen concurrentie zijn voor de bedrijventerreinen. Er is daarom gekozen voor maximaal nieuw te bouwen inhoud van 2/3 van de inhoud van de te slopen bebouwing met een maximale inhoud van 1.500 m³.

Verder geldt een voorwaarde ten aanzien van de ligging. Aspecten als landschapstype, ontsluiting en soort bedrijf dienen bij de afweging een rol te spelen.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

1. Er mag geen extra belemmering/beperking ontstaan voor agrarische bedrijven in de omgeving. Bestaande waarden en belangen mogen niet worden geschaad.
2. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, de capaciteit bestaande ontsluiting is uitgangspunt, er mag geen nieuwe in-/uitrit aangelegd worden. Hergebruik mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, tenzij de toegangswegen hierop voldoende zijn afgestemd. Bij de aanvraag wordt, ter toetsing, zonodig een bedrijfs- en vervoersplan gevraagd.
3. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden (regelen in bestemmingsplan).
4. Er mag geen overlast voor nabijgelegen burgerwoningen ontstaan.
5. Er mag geen bedrijfsverzamelgebouw ontstaan.
6. De milieuvergunning dient te worden ingetrokken.
7. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en dient opgenomen te worden in een landschappelijk inpassingsplan.
8. Bij stalling mag de bestaande oppervlakte en de bestaande inhoud blijven behouden. Dit is overeenkomstig het bestaande beleid.
9. Een bedrijf in een VAB mag een oppervlakte van maximaal 650 m² of inhoud van maximaal 1.500 m³ hebben, binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de (onder voorwaarden) nieuw op te richten bebouwing.
10. Toepassing is alleen mogelijk indien er binnen het bestemmingsvlak een bedrijfswoning aanwezig is.
11. De woonfunctie blijft gehandhaafd, dat wil zeggen dat de bedrijfswoning en het bedrijf aan elkaar gekoppeld blijven.
12. Er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die bestaat uit het verminderen van verstening en het slopen van oude vervallen bebouwing.
13. Er mag maximaal 2/3 van inhoud van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximale inhoud van 1.500 m³.
14. Het gebouw mag niet plat worden afgedekt.
15. Overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd.
16. Het nieuwe gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van baksteen of een ander kwalitatief hoogwaardig materiaal en wordt afgedekt met dakpannen of een ander hoogwaardig materiaal.
17. Het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht.



18. Het onbenutte bouwvlak van het Agrarisch bouw­kavel verval­, dus het bouw­vlak moet worden verkleind.
19. Er mogen geen bestaande natuur- en land­schappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast. De hergebruikfunctie dient qua vorm, maat en schaal in de omgeving in­pasbaar te zijn. Hergebruik tast cultuurhistorische waarden niet aan. In cultuurhistorisch waardevolle panden mag de hergebruikfunctie het gehele bouw­volume van hoofdgebouw en bijgebouwen bestrijken indien dit bijdraagt aan het behoud van het pand, c.q. de betreffende waarden.
20. In een (anterieure) overeenkomst wordt vast­gelegd dat de oude gebouwen gesloopt worden.
21. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij dit een ondergeschikt onderdeel vormt van de gehele bedrijfsvoering.
22. Er mag 1 x gebruik gemaakt worden van de sloop-nieuwbouw­regeling, waarbij er tevens sprake is van een eindsituatie.
23. Bij functie­verandering naar een niet-agrarische bedrijf wordt een landschappelijke kwaliteits­verbetering geëist (uitvoering van een 'goed' erf­beplantings­plan).
24. De nieuwe functie dient een milieucategorie 1 of 2 van de 'bedrijven en milieuzonering' te betreffen, zoals opgenomen in bijlage 2.

Voor de omzetting van een Agrarisch bouw­kavel naar een niet-agrarisch bedrijf is een bestemmings­plan­herziening nodig. Dit beleid is in principe alleen van toepassing in zone A buitengebied, waarbij voorwaarden worden gesteld. Toetsing vindt voorts onder andere plaats op landschapstype, aard van het bedrijf, ontsluiting, etc.



Onderbouwen

In de onderbouwing dienen de volgende gegevens te worden verwerkt.

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan/omgevingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan) en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets (waarbij met bergingsvoorziening van 100 mm per m² bebouwing en verharding gerekend dient te worden en met een leeglooptijd van max. 24 uur), externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r., stikstofberekening).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie onderbouwd in het omgevingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - verslaglegging dialoog met de omgeving;
 - duurzaamheid/natuurinclusief bouwen/landschappelijke inpassing;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschade/nadeelcompensatie). In alle gevallen wordt een planschade-verhaalsovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.



Principeverzoeken

Indien gewenst kan eerst met de gemeente contact opgenomen worden om aan de voorkant te bespreken of een initiatief kansrijk is. Om vooraf duidelijkheid te verschaffen of een bouwplan kansrijk is, wordt initiatiefnemers geadviseerd om een principeverzoek in te dienen. Een principeverzoek is een laagdrempelige manier om van de gemeente duidelijkheid te verkrijgen over de haalbaarheid en wenselijkheid van een initiatief.

Zie <https://www.weert.nl/omgevingswet>.

GEGEVENS BIJ PRINCIPEVERZOEK

Om een principeverzoek goed te kunnen beoordelen, ontvangt de gemeente graag de volgende informatie:

- omschrijving van de aanleiding;
- een tekening van de huidige situatie;
- een tekening met de toekomstige situatie met informatie over parkeren;
- hoe het participatieproces met de omgeving is/wordt doorlopen.



13

Kosten

Er dient rekening gehouden te worden met de kosten verbonden aan de ontwikkeling van een initiatief. Aan een principeverzoek zijn legeskosten verbonden. Aan het afwijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan dan wel de aanpassing van het omgevingsplan zijn legeskosten verschuldigd. Voor de aanvraag Omgevingsvergunning zijn legeskosten verschuldigd (zoals bouwleges, leges vergunning uitweg, leges voor afwijking). Voor een rioolaansluiting zijn kosten verschuldigd.

Kosten van onderzoeken, adviseurs, etc. zijn eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

14

Maatwerk

Het college kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van de bepalingen in deze regeling, indien toepassing ervan tot kennelijke onredelijkheid en onbillijkheid leidt. In gevallen waarin deze regeling niet voorziet, beslist het college.



Bijlage 1

Evaluatie Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

In het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is een kaart opgenomen met 'te behouden' gebied en 'te versterken' gebied. Deze zonering is destijds opgenomen op basis van de toenmalige perspectieven in het provinciaal beleid. Inmiddels zijn daar de zoneringen zoals opgenomen in de POVI voor in de plaats gekomen. Op basis van de Provinciale Omgevingsvisie kunnen de volgende zoneringen worden aangehouden:

- Voor 'te behouden' gebied: zonering 'natuurnetwerk' en zonering 'groenblauwe mantel'
- Voor 'te versterken' gebied: zonering 'buitengebied'.

1. Nieuwe landgoederen

Op grond van deze regeling kon nieuwe bebouwing worden opgericht (max. 4 woningen) onder de voorwaarde dat er 10 ha nieuw groen werd aangelegd. De bebouwing dient geclusterd te zijn. Bij hergebruik van bestaande bebouwing kunnen maximaal 4 wooneenheden worden toegevoegd en dient 5 ha nieuw groen te worden aangelegd. Richtlijnen Natuurschoonwet (NSW) zijn van toepassing. De voorkeur gaat uit naar locaties die aansluiten aan 'te behouden' gebieden.

Van deze module is geen gebruik gemaakt.

CONCLUSIE: deze module komt te vervallen.

2. Gebiedseigen recreatie en toerisme

Op grond van deze regeling kan gebiedseigen 'rood' (zoals een vakantiepark) worden gerealiseerd. Per m² verhard en bebouwd oppervlak dient 5 m² nieuw groen te worden aangelegd. De regeling is beperkt tot het NRP-gebied (Natuur- en recreatieplan IJzeren Man, dit is grofweg het gebied van het GrensPark

Kempen~Broek). Daarnaast is een regeling voor bed & breakfast, plattelandskamers & plattelandsappartementen opgenomen die vertaald is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. In het kwaliteitsmenu is verder een regeling opgenomen voor kleinschalig kamperen. Dit is alleen mogelijk in 'te versterken' gebied.

Van de mogelijkheid voor kleinschalig kamperen in deze module is gebruik gemaakt. Ook van de regeling voor bed & breakfast, plattelandskamers en plattelandsappartementen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, wordt gebruik gemaakt. Voor wat betreft een nieuw bungalowpark wordt de mogelijkheid open gehouden, al heeft de locatie van Camping De IJzeren Man de voorkeur.

Overigens is het aantal slaapplekken van 90, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' inmiddels benut. Via een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' wordt een regeling gemaakt zodat er aanvullend tot een maximum van opnieuw 90 slaapplekken kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

CONCLUSIE: deze module blijft gehandhaafd.

3. Niet gebiedseigen recreatie en toerisme

Deze module hangt samen met de wens vanuit de recreatieve sector voor meer niet-gebiedseigen recreatie, zoals hotels, restaurants, wellnesscentra, overdekte skibanen, pretparken, overdekte 18 speeltuinen, kartbanen en groot-schalige leisure ontwikkelingen. Voor niet-gebiedseigen rood geldt een drempelwaarde van € 25,- per m² bvo (bruto vloeroppervlak). In het kwaliteitsmenu is deze regeling beperkt

tot het NRP-gebied (Natuur- en Recreatieplan, grofweg gebied tussen kanaal, Kazernelaan, Diesterbaan, Bocholterweg en Belgische grens), in de 'te behouden' en 'te versterken' gebied. Bestaande voorzieningen buiten dit gebied mogen wel uitbreiden. Van deze regeling is enkel gebruik gemaakt voor de waterskibaan. De regeling wordt niet gehandhaafd. Eventuele toekomstige ontwikkelingen in dit kader worden separaat beoordeeld.

CONCLUSIE: deze module komt te vervallen.

4. Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

De regeling voorziet in de mogelijkheid voor nieuwvestiging, waarbij het om vestiging in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) gaat en een knelsituatie elders in de gemeente wordt opgelost. De mogelijkheid voor uitbreiding is van toepassing op agrarische bedrijven met uitzondering van glastuinbouwbedrijven.

Van de mogelijkheid voor uitbreiding wordt incidenteel gebruik gemaakt. Deze mogelijkheid wordt gehandhaafd. Hierbij wordt de maximum oppervlakte van 3 ha gehandhaafd en wordt een uitbreiding naar 5 ha mogelijk als onderdeel van de extensivering van de bedrijfsvoering. Hieraan wordt de voorwaarde verbonden dat de uitbreiding niet plaatsvindt in zone B (natuurnetwerk en groenblauwe mantel) en in zone C (Natura 2000). Hieraan worden dezelfde voorwaarden verbonden, zoals geformuleerd in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

De mogelijkheid van nieuwvestiging blijft gehandhaafd in verband met de transitie in het landelijk gebied. Het gaat hierbij alleen om verplaatsing, waarbij elders een agrarisch bedrijfskavel wordt gesaneerd.

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor verplaatsing naar het LOG. Het begrip LOG komt als zodanig in het nieuwe provinciale beleid niet meer voor. Het LOG kan als zodanig ook vervallen in gemeentelijk beleid.

Het beleid om in beginsel bouwblokken op maat te maken bij de volgende herziening van het bestemmingsplan (wordt omgevingsplan) wordt gehandhaafd. Ruim voor de start van de herziening van het omgevingsplan (6 maanden) wordt een oproep gedaan om aan te tonen dat uitbreiding van het bedrijf binnen 10 jaar nodig is. In dat geval blijft het bouwblok ongewijzigd gehandhaafd.

CONCLUSIE: de mogelijkheid voor uitbreiding van een agrarisch bouwblok naar 3 ha wordt gehandhaafd en deze wordt uitgebreid met de mogelijkheid van uitbreiding naar 5 ha in verband met de extensivering van de bedrijfsvoering. De mogelijkheid voor nieuwvestiging wordt gehandhaafd, niet als verplaatsing van een knelsituatie naar het LOG, doch in verband met de transitie in het landelijk gebied. Uitbreiding/nieuwvestiging mag niet plaatsvinden in de zonerings 'natuurnetwerk en groenblauwe mantel' en 'Natura 2000' (zone B en C).

5. Uitbreiding bedrijventerrein

De module ziet op uitbreiding van bedrijventerreinen waarvoor een kwaliteitsbijdrage van € 5,- per m² bestemd bedrijventerrein van toepassing is. De module is destijds overgenomen voor de uitbreiding van de locatie voor Perifere Detailhandel Vestiging (PDV) bij de 19 Roermondseweg/Moesdijk, tot aan de Koekoeksweg, en voor de uitbreiding van de Multimodale Terminal Cranendonck. De uitbreiding van de Multimodale Terminal Cranendonck is gerealiseerd. De uitbreiding van de PDV locatie tot aan de Koekoeksweg is niet gerealiseerd.

CONCLUSIE: deze module wordt gehandhaafd, specifiek voor de uitbreiding van de PDV locatie tot aan de Koekoeksweg. De kwaliteitsbijdrage wordt bijgesteld.

6. Uitbreiding solitaire bedrijven

Onder voorwaarden is uitbreiding van een bedrijf in het buitengebied toegelaten. Uitbreiding is alleen toegelaten in 'te versterken' gebied. Per m² bestemd bedrijventerrein is een bijdrage van € 35,- verschuldigd. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (beperkte) mogelijkheden opgenomen om te komen tot uitbreiding van een bedrijf in het buitengebied. Van deze module is geen gebruik gemaakt.

CONCLUSIE: deze module komt te vervallen.

7. Nieuwe (solitaire) woningen

De module laat het toe om onder voorwaarden een woning in het buitengebied te realiseren. De kwaliteitsbijdrage bedraagt € 100,- per m² kaveloppervlak bij grondgebonden woningbouw en € 125,- per m² bruto vloeroppervlak bij appartementen.

De module is destijds alleen voor specifieke situaties overgenomen, te weten voor 3 woningen aan de Rakerstraat (zijn gerealiseerd), een woning aan de Houtbroek 3A (is gerealiseerd) en voor de versterking van de Dijkerakker. Het gaat om maximaal 5 woningen op de locaties Bocholterweg 15 en 27, Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2. Inmiddels zijn 2 woningen gebouwd op de locatie Keenterstraat 22 en heeft sloop plaats gevonden op de locatie Keenterstraat 22, Dijkerakkerweg 2 en Bocholterweg 27. Dit betekent dat de mogelijkheden voor Bocholterweg 15 resteren.

Gelet op de nieuwe regeling voor solitaire woningbouw wordt voorgesteld om de regeling om te vormen tot de nieuwe regeling, en geen nieuwe regeling specifiek voor de locatie Bocholterweg 15 meer op te nemen.

CONCLUSIE: deze module komt te vervallen, hiervoor komt een nieuwe regeling in de plaats.

8. Overige (gebouwde) functies

Het gaat in deze module om niet-commerciële/publiek maatschappelijke voorzieningen. Voor wat betreft de kwaliteitsbijdrage wordt aangesloten bij passende andere modules. De module is van toepassing op 'te versterken' en 'te behouden' gebieden dus in de zoneringen 'natuurnetwerk', 'groenblauwe mantel' en 'buitengebied' van de POVI. De initiatieven voor de natuurbegraafplaats en de Islamitische begraafplaats zijn hieronder gebracht.

CONCLUSIE: de module wordt gehandhaafd.

9. Toegevoegde gemeentelijke modules:

Module uitbreiding m² bijgebouwen: het betreft het vergroten van de m² bijgebouwen van 150 m² naar 300 m² onder voorwaarden. Bij sloop vindt compensatie in natura plaats. Er dient dan per extra m² te bouwen bijgebouw 4 m² te worden gesloopt. Indien niet gesloopt kan worden dient een bijbetaling van € 100,- per m² plaats te vinden. Van de regeling wordt regelmatig gebruik gemaakt.

CONCLUSIE: de module wordt gehandhaafd.

Module uitbreiding inhoud woning: het betreft het uitbreiden van de inhoud van het hoofdgebouw van 750 m² naar 1.000 m² onder voorwaarden. De bijdrage kan in natura plaats vinden door de sloop van bijgebouwen, 4 m² per m³ uitbreiding. Indien niet gesloopt kan worden dan dient een bijbetaling van € 100,- per m³ plaats te vinden.

Van de regeling wordt incidenteel gebruik gemaakt.

CONCLUSIE: de module wordt gehandhaafd.

Module uitbreiding inhoud woning: het betreft het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw van 1.000 m³ naar maximaal 1.500 m³ onder voorwaarden. De bijdrage kan in natura plaats vinden door de sloop van bijgebouwen, 6 m² per m³ uitbreiding. Indien niet gesloopt kan worden dan dient een bijbetaling van € 150,- per m³ plaats te vinden.

Van de regeling is eenmaal gebruik gemaakt. De regeling wordt niet overgenomen vanuit de achtergrond dat dergelijk grote woningen meer passend worden geacht in het stedelijk bebouwd gebied. De structuur van het buitengebied vraagt om een kleinschaliger maat voor woningen, waarbij 1.000 m³ (excl. bijgebouwen) evengoed nog een forse maat is.

CONCLUSIE: deze module komt te vervallen.

Module Vrijkomende agrarische bebouwing: van deze module is geen gebruik gemaakt, deze wordt echter gehandhaafd in verband met het grote aandeel vrijkomende agrarische bouwkvavels en als VAB-beleid van de gemeente Weert.

Bijlage 2

Staat van bedrijfsactiviteiten

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

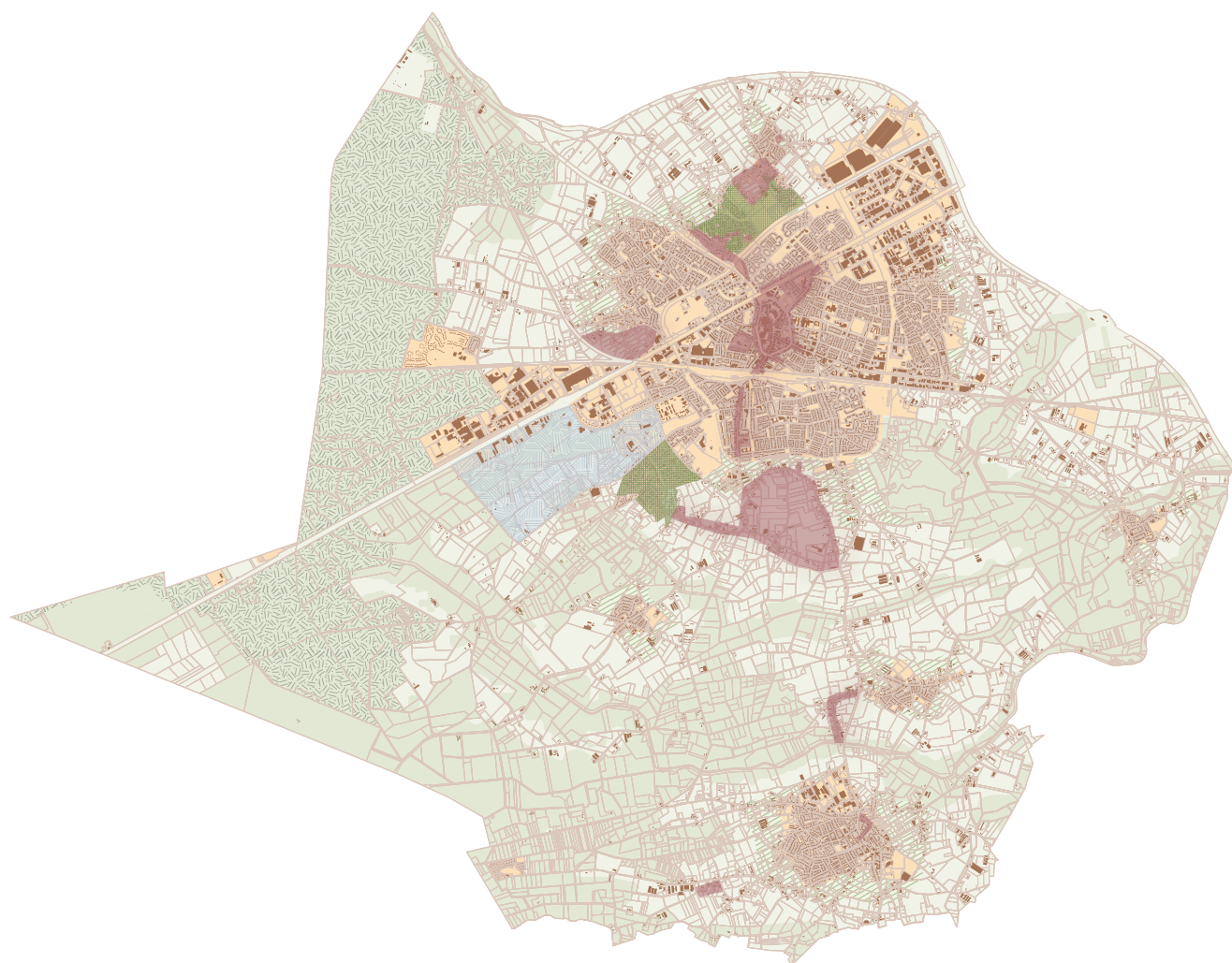
SBI-1993	SBI-2008	NR. OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	016	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	016	2 algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G
014	016	4 plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G
0142	0162	KI-stations	0	10	30 C	0	30	2	1 G
15	10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
1551	1051	0 Zuivelproducten fabrieken:							
1552	1052	2 consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2	1 G
1581	1071	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1071	1 v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G
1584	10821	0 Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
1584	10821	3 cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G
1584	10821	6 suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G
20	16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G
26	23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN							
262,	263 232, 234	0 Aardewerkfabrieken:							
262,	263 232, 234	1 vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G
35	30								
36	31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	9524	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10	0	10	1	1 P
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G
3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P
40	35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER							
40	35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:							
40	35	C1 < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P
40	35	D0 Gasdistributiebedrijven:							
40	35	D3 gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P
40	35	D4 gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P
40	35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
40	35	E2 blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P











SBI-1993	SBI-2008	NR. OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
41	36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER							
41	36	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
41	36	B1 < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P
45	41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID							
45	41, 42, 43	3 aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE							
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P
642	61	B0 zendinstallaties:							
642	61	B2 FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P
642	61	B3 GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P
72	62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
72	62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P
72	58, 63	B Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P
73	72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P
92	59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE							
9253.1	91041	Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P
926	931	0 Schietinrichtingen:							
926	931	11 buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P
926	931	2 binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P
93	96	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9305	9609	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P

Bijlage 3

Kaart

Compensatieregeling



	stads + dorpsgezichten		bebouwd gebied
	ijzeren man		buiten gebied
	gebiedsbescherming groen + Laarveld		groenblauwe mantel + natuurnetwerk
	kernrandzone		bebouwing
	natura 2000		kadastrale grens

Bijlage 4

Projecten

financiële bijdrage

Uitvoering projecten financiële

	EENHEID	AANTAL	PRIJS	BEDRAG	FASERING
Verwijderen agrarische bebouwing					
Sloop gebouwen buitengebied	m ²	10.000	€ 45,00	€ 450.000,00	2024 t/m 2028
Wijziging landelijk en stedelijk gebied ter verbetering van landschappelijke kwaliteit					
Aanleg Groen-Blauwe structuur landelijk gebied, kosten gebaseerd op afwaardering van agrarisch naar bos/natuur (€ 9,- per m ²) en aanleg en instandhouding bos/natuur (€ 2,50 per m ²)	m ²	20.000	€ 11,50	€ 230.000,00	2024 t/m2028
Aanleg groen-blaue structuur stedelijk gebied ter plaatse van verharding/trottoir, kosten gebaseerd op recente offerte per m ²	m ²	7.000	€ 200,00	€ 1.400.000,00	2024 t/m 2028
Aanleg groen-blaue structuur stedelijk gebied ter vervanging van bestaand plantsoen met grondverbetering, normbedrag per m ²	m ²	8.964	€ 55,00	€ 493.020,00	2024 t/m 2028
Herstel en verbetering van natuur					
Aanleg bijenlint, vlinderroute, normbedrag € 25,- per m ²	m ²	6.000	€ 25,00	€ 150.000,00	2024 - 2025
Totaal budget				€ 2.723.020,00	

Financiële bijdrage ontwikkelingen

	EENHEID	AANTAL	PRIJS	BEDRAG	FASERING
Bouwen van woningen					
Uitgegaan wordt van 10 woningen in eerste jaar, 5 woningen per jaar in de 4 jaren daarna, totaal 30 woningen. Uitgegaan wordt van gemiddelde oppervlakte 600 m ² per woning.	m ²	18.000	€ 150,00	€ 2.700.000,00	2024 t/m 2028
Uitbreiding agrarisch bouwkvavel boven referentiemaat Uitgegaan wordt van één initiatief waarbij het agrarisch bouwkvavel uitgebreid wordt van 1,5 ha naar 2 ha, in zone A.	m ²	2.000	€ 11,50	€ 23.000,00	2024 t/m 2028
Totaal beschikbaar				€ 2.723.000,00	



Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl