aelmans



Bestemmingsplan

- Regels -

Bergerstraat ongenummerd te Neer

Gemeente Leudal

Bestemmingsplan

Bergerstraat ongenummerd te Neer

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.BP23NeBergerstraat-ON01
Projectnummer:	
Status:	ontwerp
Datum:	8 mei 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	24
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**25**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 4	25
Artikel 4	Wonen	29
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	33
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	36
Artikel 7	Waterstaat - Beschermingszone watergang	39
Artikel 8	Waterstaat - Waterbergend rivierbed	41
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**43**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 10	Algemene bouwregels	44
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	46
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	47
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	53
Artikel 15	Algemene procedureregels	54
Artikel 16	Overige regels	55
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**57**
Artikel 17	Overgangsrecht	57
Artikel 18	Slotregel	58

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bergerstraat ongenummerd te Neer' met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP23Ne.....-ON01 van de gemeente Leudal.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan agrarisch gelieerde dagrecreatieve activiteiten

verbreedde agrarische activiteiten in de vorm van educatieve/recreatieve rondleidingen gecombineerd met horeca, interactief wandelpad, workshops koken c.q. worsten maken.

1.6 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.7 achtergevel

de van de openbare weg en/of fiets- en voetpad afgekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.8 achtergevel hoekwoning

de gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als achtergevel wordt aangemerkt.

1.9 achtergevelrooilijn

denkbeeldige lijn van de achtergevel van een hoofdgebouw (evenwijdig aan de openbare weg), die is

doorgetrokken naar de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel, met dien verstande dat:

a. indien op het bouwperceel sprake is van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, met bijbehorende bouwwerken, de woning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;

b. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;

c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van één achtergevelrooilijn;

d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een (niet gekoppeld) bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

e. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen met bedrijfsgebouwen op een gekoppeld bouwperceel, een bedrijfswoning op ieder afzonderlijk bouwvlak als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, een paardenhouderij hieronder begrepen.

1.11 agrarisch hobbymatig gebruik

kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.12 agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een niet-industrieel bedrijf voor productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, respectievelijk voor ver- of bewerking, op- of overslag, vervoer of verhandeling van agrarische producten voor derden.

1.13 agrarisch hulpgebouw

een bij een agrarisch bedrijf behorend agrarisch bedrijfsgebouw dat is gesitueerd buiten het agrarisch bouwvlak en dat bijvoorbeeld dient voor het melken van vee, voor de opslag van goederen en materieel en/of ter beschutting tegen weersinvloeden.

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 bed & breakfast

een binnen een (bedrijfs)woning gelegen voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Een bed & breakfast functioneert door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, zonder kookgelegenheid.

1.17 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.

1.18 bedrijf aan huis

het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerk(en) met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van:

•erotisch getinte bedrijvigheid

•detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten.

1.19 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

1.20 bedrijfsvloeroppervlak

de totale overdekte vloeroppervlakte van de begane grond en eventuele verdieping(en) van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.21 bedrijfswoning

een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.22 beeldkwaliteit

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.

1.23 beperkt kwetsbaar object

a.

1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en

2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;

b. kantoorgebouwen, met uitzondering van kantoorgebouwen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;

c. hotels en restaurants, met uitzondering van hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;

d. winkels, met uitzondering van complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;

f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, met uitzondering van kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

g. bedrijfsgebouwen, met uitzondering van gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn;

h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en

i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.24 beroep aan huis

een beroep of het verlenen van diensten op administratief, consument verzorgend, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten, is niet toegestaan.

1.25 bestaand

a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik is toegestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn krachtens een omgevingsvergunning of krachtens een omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd;

c. bestaande veestapel: het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in omvang zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan feitelijk legaal aanwezig inclusief de daarvoor aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de emissie van stikstof. Voor zover op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 aanwezig zijn, betreft de omvang van de bestaande veestapel het maximum aantal dieren zoals krachtens de vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is toegestaan.

Indien geen vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn verleend, wordt de omvang bepaald op basis van de feitelijk legaal aanwezige veestapel en de feitelijk aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de emissie van stikstof op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

d. bestaande stikstofemissie: De stikstofemissie ten gevolge van het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in de omvang zoals op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan is toegestaan overeenkomstig:

- een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in de Bijlage 13 bij deze regels; dan wel

- een onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels.

- indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als hiervoor bedoeld, is de bestaande stikstofemissie de stikstofemissie ten gevolge van het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in de omvang zoals feitelijk aanwezig en planologisch legaal in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, gebaseerd op de gegevens zoals opgenomen in de fiscale jaarrekening en rekening houdend met de op dat tijdstip feitelijk aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de stikstofemissie.

1.26 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, met uitzondering van overkappingen.

1.29 bijzondere woonvorm

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen/kamers zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals begeleid wonen voor mindervalide personen, een woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.30 boomkwekerij

een agrarisch bedrijf gericht op het bedrijfsmatig kweken/telen van bomen. Onder bomenteelt wordt tevens verstaan bomenteelt in potten.

1.31 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.

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwlaag

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

1.34 bouwperceel

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

1.35 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak

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

1.37 bouwwerk

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

1.38 buitenopslag

het opslaan van goederen in de buitenlucht.

1.39 containerveld

een specifieke vorm van een permanente teeltondersteunende voorziening waarbij grond is voorzien van een afdeklaag van plastic, antiworteldoek, beton en/of andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.40 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.41 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horecabedrijven.

1.42 duurzame locatie

Een duurzame locatie betreft in ieder geval een locatie waar een intensieve veehouderij is gevestigd. Bij de beoordeling van de duurzaamheid van een locatie worden de volgende criteria gehanteerd:

a. ligging in of ten opzichte van extensiveringsgebied;

b. ligging in of ten opzichte van EHS, POG en/of natuurbestemming;

c. de afstand tot burgerwoningen en kernen;

d. goed woon- en leefklimaat van omringende functies;

e. uitbreidingspotentie van de locatie;

f. goede ontsluiting;

g. passend in het landschap en goede ruimtelijke inpassing in de omgeving.

Ook wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van de locatie.

1.43 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.44 extensief agrarisch medegebruik

een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de landschappelijke waarden.

1.45 gebouw

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

1.46 geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

hieronder worden verstaan gevoelige functies ten aanzien van: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagenstandplaatsen en daarmee gelijk te stellen gevoelige functies zoals de huisvesting van internationale werknemers.

1.47 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.48 geurgevoelig object

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;

1.49 gevoelig object

object waar personen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderdagverblijven en daarmee gelijk te stellen gevoelige functies zoals de huisvesting van internationale werknemers.

1.50 glastuinbouwbedrijf

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie in glazen (schuur)kassen, kasschuren, bollentrekkassen en/of warenhuizen plaatsvindt. Binnen glastuinbouw is bomenteelt in zijn algemeenheid toegestaan.

1.51 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel, niet zijnde een intensieve veehouderij of intensieve graasdierveehouderij. Een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft bijvoorbeeld een melkveehouderij (met niet meer dan 200 melkkoeien), een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf.

1.52 hobbymatig

het niet-bedrijfsmatig, niet-commercieel maar als vrijetijdsbesteding uitvoeren van activiteiten. Vanuit deze activiteiten wordt geen hoofdinkomen gegenereerd.

1.53 hoeksituatie

een perceel dat met minimaal twee aaneengesloten zijden grenst aan een openbare weg, voet- en of fietspad of twee kruisende wegen.

1.54 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is. Indien op een perceel een (bedrijfs)woning aanwezig is, wordt

deze (bedrijfs)woning gezien als hoofdgebouw.

1.55 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waarbij onderscheid wordt gemaakt in categorie 1 tot en met 5. Bij de horecafunctie is tevens een buitenterras toegestaan.

1.56 categorie 1 'lichte horeca/dagzaken'

Hieronder vallen horecabedrijven die voor wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen (winkelondersteunende horeca) of verbreding van agrarische bedrijfsvoering en waar kleine etenswaren en drank verstrekt worden. Deze zaken zullen voor wat betreft openingstijden ook aansluiten bij de winkelvoorzieningen. Criterium is de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke verordening. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Het is alleen toegestaan alcoholische dranken te schenken tijdens winkeltijden.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 1:

•automatiek (verkoopautomaat);

•broodjeszaak;

•croissanterie;

•koffiebar;

•lunchroom;

•tearoom;

•ijssalon (hoofddoel verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse);

•traiteur (iemand die spijzen bereidt en aan huis bezorgt).

1.57 categorie 2 'horeca'

Hierbij gaat het om zaken die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse. Vergeleken met categorie 1 hebben zij een drank & horecavergunning (zoals bistro, restaurant, eetcafé) en/of

zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben ze een verkeersaantrekkende werking (zoals snackbars, shoarma- en pizzeriazaken). Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 2:

•bistro;

•brasserie;

•restaurant;

•cafetaria;

•snackbar;

•shoarma/grillroom;

•met eventueel een bezorg- of afhaalservice (pizza, chinees).

1.58 categorie 3 'middelzware horeca'

Hieronder vallen zaken waarbij de exploitatie geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, eventueel in combinatie met het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd (zwaartepunt is verstrekken van dranken). Voor een goed functioneren zijn deze zaken ook een gedeelte van de nacht geopend. In principe valt ook het proeflokaal onder categorie 3, echter als het proeflokaal gecombineerd wordt met eten, valt het onder categorie 2.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 3:

•café;

•eetcafé;

•danscafé;

•grand café;

•bierhuis;

•biljartcentrum/snookercafé;

•proeflokaal.

1.59 categorie 4 'nachtverblijf'

Zaken van deze categorie zijn geheel of in overwegende mate gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Dat kan worden gecombineerd met bijvoorbeeld een restaurant.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 4:

•hotel;

•motel;

•pension;

•overige logiesverstrekkers.

1.60 categorie 5 'zware horeca'

Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers trekken en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Onder deze categorie vallen zaken die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot dansen, al dan niet met livemuziek en al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcohol houdende dranken en etenswaren. Het casino is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft. Als zodanig veroorzaakt deze categorie aanmerkelijke hinder voor de omgeving.

De volgende horeca-inrichting onder categorie 5:

•zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik t.b.v. feesten, muziek, dansevenementen);

In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type indeling van de inrichting.

Onder categorie 5 vallen normaliter ook de volgende horeca-inrichtingen:

•dancing;

•discotheek;

•bar/nachtclub;

•casino of amusementscentrum, met horeca.

Echter worden deze functies in het buitengebied niet wenselijk geacht en derhalve niet toegestaan.

1.61 horecabedrijf

een bedrijf in de categorie 'lichte horeca', 'middelzware horeca' of 'zware horeca', dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zulks met uitzondering van erotisch getinte bedrijven.

1.62 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.63 internationale werknemer

economisch actieve migrant die op grond van een EU paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland werkzaam is en wiens doel het is op eigen initiatief en op vrijwillige basis arbeid en inkomen te verwerven in Nederland en (nog) niet de intentie hebben zich definitief in Nederland te vestigen.

1.64 kamerbewoning

een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welke niet valt aan te merken als het verstrekken van logies. Kamerbewoning wordt alleen toegestaan in de woning en niet in (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken.

1.65 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.66 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.68 kap

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

1.69 kernrandzone

een zone van 200 meter rond de kern.

1.70 kwaliteitscommissie

de commissie (of diens opvolger) belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw-)activiteiten en compensatiemaatregelen.

1.71 kwetsbare object

a. woningen, woonschepen en woonwagens, met uitzondering van:

1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;

2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;

b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;

2. scholen;

3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:

1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;

2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.72 Limburgs Kwaliteitsmenu

het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, met daarin verwerkt de aanpassingen zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 2 januari 2012 en alle aanpassingen die daarin nog verwerkt zullen worden.

1.73 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.74 nevenactiviteit

een aanvullende, ondergeschikte activiteit ten opzichte van de hoofdactiviteit.

1.75 Nota kwaliteit

de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal, waarin de uitgangspunten waarbinnen de gemeente initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Leudal een kwaliteitsbijdrage gaat vragen, ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen als 'Bijlage 5 Nota Kwaliteit' bij deze regels.

1.76 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 meter) van een bouwwerk.

1.77 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die niet zelfstandig functioneert, maar dient als aanvulling op en ter ondersteuning van een andere (hoofd)functie.

1.78 ondergronds bouwwerk

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

1.79 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.

1.80 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.81 ondersteunend glas

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden voornamelijk bestaan uit glas of een ander vergelijkbaar materiaal dienend tot het (op)kweken, vermeerderen of overwinteren van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen. De oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen is in verhouding tot de totale bedrijfsomvang niet meer dan is aangeduid op de verbeelding en is daarmee van ondersteunende aard van het bedrijf en geen hoofdtak zoals het geval is op een reguliere glastuinbouwlocatie.

1.82 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen inclusief bermsloten (tertiare watergang/C-watergang) of zijkanten. Tot de openbare weg behoren ook trottoirs, voetpaden,

voetgangersgebieden, rijwielpaden en parkeerplaatsen/-terreinen. Watergangen met een primaire (A-watergang) of secundaire (B-watergang) functie behoren niet tot de openbare weg.

1.83 overig bouwwerk

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

1.84 overkapping

een gebouw met minimaal een open wand.

1.85 paardenbak

Een niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem anders dan gras waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden. Een paardenbak is al dan niet omheind door een constructie van enige omvang met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter.

1.86 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.87 parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.88 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.

1.89 peil

a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

b. Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.

c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.90 permanente bewoning

het gebruiken van een woning ten behoeve van hoofdverblijf, hetgeen aantoonbaar dient te zijn middels controle van de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens en / of het geheel van feiten en omstandigheden.

1.91 plattelandswoning

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die wordt bewoond door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde (een en ander als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1.92 POL belangen

(ruimtelijke) belangen waarvan de provincie met haar Provinciaal OmgevingsPlan heeft aangeven dat die op provinciaal niveau van belang zijn.

1.93 recreatiewoonverblijf

een gebouw, bestemd om uitsluitend door een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen, te worden bewoond.

1.94 ruimtelijke kwaliteit

de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

1.95 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

a. een prostitutiebedrijf; waaronder begrepen een erotische massagesalon;

b. een seksbioscoop of sekstheater;

c. een seksautomatenhal;

d. een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.96 short stay huisvesting

huisvesting voor een internationale werknemer die (nog) niet de intentie heeft om zich definitief te vestigen in Nederland .

1.97 solitaire stalruimte

kleine gebouwtjes en/of stallen waarin het bestaand legaal gebruik, onder andere zijnde dierenverblijf, opslag van landbouwmachines en/of geoogste producten, mag worden voortgezet.

1.98 spuiwateropslag

overig bouwwerk ten behoeve van de opslag van spuiwater (afvalstof die bij luchtwassen ontstaat).'

1.99 statische opslag

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en die niet bestemd zijn voor handel, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke.

1.100 stedenbouwkundig beeld

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

1.101 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen/constructies (inclusief containervelden) met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen wat leidt tot een beter kwaliteit product. Afdekfolie alléén, dus zonder enige constructie, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet gezien als een teeltondersteunende voorziening waarvoor de regelingen zoals opgenomen gelden.

1.102 tijdelijke bewoning

het gebruiken van een zelfstandige woonruimte door één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden. Onder tijdelijke bewoning wordt niet verstaan recreatief nachtverblijf c.q verblijfsrecreatie.

1.103 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen waarvan de hoofdconstructie niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig zijn (al dan niet in een aaneengesloten periode) en na de teelt worden opgeruimd en van het veld worden verwijderd. Ter verduidelijking: regenkappen mogen permanent aanwezig zijn maar de afschermende folie/het plastic niet meer dan 6 maanden per jaar.

1.104 tuin

omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een hoofdgebouw en/of woning, dat is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verharding(en) ten behoeve van het gebruiksgenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw en/of woning.

1.105 tunnels

een constructie ter bescherming, vervroeging of verlenging van de teelt van tuinbouw- en fruitteeltproducten.

1.106 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan "Bergerstraat ongenummerd te Neer" bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met IDN NL.IMRO.1640.BP23Ne.....-ON01.

1.107 verkoopstandplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een

kraam, een wagen of een tafel.

1.108 verkoopvloeroppervlakte

de totale overdekte vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging, welke bestemd is voor de verkoop en uitstalling van goederen (de bruto vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging minus de oppervlakte van magazijnen en overige ruimten).

1.109 verwerkingsbedrijf

een bedrijf dat gericht is op het verwerken van gewassen.

1.110 vloeroppervlakte

de oppervlakte van ruimtes binnen een gebouw ten behoeve van een in het bestemmingsplan benoemde vorm van gebruik.

1.111 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, niet zijnde een hobbymatig agrarisch bedrijf, waarin, gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting, een volwaardige arbeidskracht gedurende het hele jaar een volledige dagtaak vindt en dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden geëxploiteerd.

1.112 voorgevel

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.113 voorgevel hoekwoning

de gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als voorgevel wordt aangemerkt.

1.114 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel(s) van het hoofdgebouw die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen, met dien verstande dat:

a. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;

b. indien op het bouwperceel sprake is van een woning met bijgebouwen, de woning, niet zijnde een bedrijfswoning, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;

c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van twee voorgevelrooilijnen;

d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

1.115 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

1.116 waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.117weg

een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen.

1.118 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in de 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 inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

1.119 woning(en)

onder 'woning' wordt verstaan een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden, waarbij de volgende type woningen worden onderscheiden:

a. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

b. recreatiewoning/recreatiewoonverblijf: een gebouw, geen bouwkeet, (sta-)caravan, chalet of bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door een persoon, (deel van een) gezin of een groep mensen en dat niet fungeert als hoofdverblijf.

c. vrijstaande woning: een woning die noch met het hoofdgebouw noch met een bijbehorend bouwwerk gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.

d. zorgwoning: een nultredenwoning met (extramurale) zorggarantie op maat.

1.120 woonurgent

de dringende noodzaak om te beschikken over een woonruimte waarbij een woningzoekende op basis van een beschikking in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld.

1.121 zijgevel

de gevel van een woning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing niet als voorgevel of achtergevel wordt aangemerkt.

1.122 zijgevel hoekwoning

de naar het openbaar gebied gerichte gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als zijgevel wordt aangemerkt. De zijgevel van een hoekwoning ligt tevens in de voorgevelrooilijn.

1.123 zijgevellijn

een als zodanig op de verbeelding aangeduide bouwgrens die loopt langs de zijgevel van een hoekwoning tot aan de bouwperceelgrens.

1.124 zolder

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de hoogte van een windturbine of windmachine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine of windmachine.

2.7 afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 4

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;

b. extensief recreatief medegebruik;

c. behoud en versterking van de natuurlijke waterhuishouding, betreffende zowel het oppervlaktewater als het grondwater, en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede de realisering van een veerkrachtig watersysteem geschikt voor waterconservering en opvang van hoge waterafvoeren en versterking van de landschappelijke structuur;

met de daarbij behorende:

d. groenvoorzieningen;

e. voorzieningen van algemeen nut;

f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;

g. (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen binnen het bouwvlak.

h. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Het bouwen van bedrijfsgebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Het bouwen van bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken en overkappingen is niet toegestaan.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
a. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend in de vorm van transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidingen, met een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd. Ten aanzien van de verschijningsvorm kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilgelegenheden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten

behoeve van het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren, met uitzondering van jagershutten en hoogzitten, buiten het bouwvlak ten behoeve van het houden van dieren, onder de voorwaarden dat:

a. de schuilgelegenheid bestaat uit een overdekte ruimte met maximaal 3 omsloten wanden;

b. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 meter bedraagt;

c. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 4,5 meter bedraagt;

d. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 30 m² bedraagt;

e. aangetoond wordt dat binnen het bouwvlak c.q. de bestemming geen ruimte is voor schuilgelegenheden;

f. de schuilgelegenheid noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;

g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.4;

h. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Agrarische hulpgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het realiseren agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. de goothoogte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 3 meter bedraagt;

b. de bouwhoogte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 4,5 meter bedraagt;

c. de oppervlakte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 100 m² bedraagt;

d. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.4;

e. aangetoond wordt dat de realisering van het agrarisch hulpgebouw nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;

f. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;

g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 11.1 in elk geval gerekend:

a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

b. detailhandel,

c. kamperen;

d. permanente en tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid, met uitzondering van:

1. de bedrijfswoning;

2. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';

3. huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van bestaande legale situaties;

4. beroep en/of bedrijf aan huis, met uitzondering van het beroep en bedrijf aan huis zoals bepaald in lid 3.1.1;

e. mestopslag:

f. co-vergisting, anders dan bestaand;

g. het houden van dieren onder de grond;

h. paardenbakken buiten het bouwvlak;

i. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee waarbij sprake is van een toename van stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofemissie van het betreffende agrarische bedrijf.

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

3.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden - 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden buiten het bouwvlak uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;

b. het dempen, graven, verbreden en uitdiepen en/of het verleggen van watergangen, met uitzondering van het aanleggen van dammen en bruggen;

c. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;

d. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;

e. het bebossen van gronden;

f. het aanbrengen van natuur- en landschapselementen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;

b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

c, werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;

d. werken of werkzaamheden in het kader van landschappelijke inpassing;

e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bestemming 'Agrarisch met waarden - 4' genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen met dien verstande dat:

- één (nieuwe) vrijstaande woning is toegestaan;

2. bijzondere woonvorm;

3. bewoning als afhankelijke woonruimte, voor zover het in het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken betreft;

4. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.5.4;

5. de uitoefening van:

- een bedrijf aan huis;
- een beroep aan huis;

met de daarbij behorende:

c. groenvoorzieningen;

d. parkeervoorzieningen;

e. tuinen, erven en terreinen;

f. voorzieningen van algemeen nut;

g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak en of ' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken'. worden gebouwd.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen, niet zijnde woonwagens, gelden de volgende bepalingen:

a. Nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;

b. per bouwvlak mag één nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;

c. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd

d. Het hoofdgebouw wordt in of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn en/of de bouwvlakgrens aan de zijde van de weg gebouwd;

e. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter respectievelijk 10 meter.

f. Het hoofdgebouw moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 20º en maximaal 50°.

g. De oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 275m2 bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter.

b. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.

c. De bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken'.

d. de totale maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken bedraagt 150m2.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

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

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' , met uitzondering van erfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen:

1. maximaal 2 meter bedraagt in achtererfgebied;

2. maximaal 1 meter bedraagt in voorerfgebied;

3. maximaal 2 meter bedraagt in zijerfgebied, mits:

-. de erf- of terreinafscheiding minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning gelegen is;

-. het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt.

b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken'. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 3 meter.

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 voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;

c. ter waarborging van de benodigde waterberging.;

d. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;

e. ter waarborging van de externe veiligheid;

f. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;

g. ter waarborging van de sociale veiligheid;

h. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

i. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Uitbreiding van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot twee bouwlagen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a. en b. ten behoeve van het uitbreiden van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij de woning tot 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak of een kap met dien verstande dat:

a. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan;

b. in afwijking van het bepaalde onder a. de goot- en bouwhoogte maximaal 0,5 meter meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan indien de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk is afgewerkt met een plat dak, terwijl het hoofdgebouw is afgewerkt met een kap;

c. de afstand van de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk:

1. tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen bij vrijstaande woningen;

2. tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter moet bedragen bij halfvrijstaande en vrijstaand-geschakelde woningen ;

d. indien een kap wordt gerealiseerd, de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 50° bedraagt;

e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

f. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;

g. de uitbreiding plaatsvindt:

1. binnen het bouwvlak;

2. in of achter de voorgevelrooilijn en vóór een denkbeeldige lijn op 15 meter uit en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

4.4.2 Platte afdekking woning

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2., ten behoeve van het realiseren van een plat dak op een woning, met dien verstande dat:

a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

b. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor/van:

a. bedrijvigheid, met uitzondering van de bedrijvigheid als bedoeld in lid 4.1;

b. detailhandel, met uitzondering van:

c. detailhandel als bedoeld in lid 4.1

d. een beperkte verkoop in het klein in verband met en ondergeschikt aan de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;

e. horeca, behoudens ondergeschikte horeca als bedoeld in lid 23.1, met dien verstande dat de oppervlakte van gronden en gebouwen ten behoeve van deze functie maximaal 25 m² bedraagt;

f. kamerbewoning;

g. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;

h. ruimtelijk relevante evenementen;

i. seksinrichting;

4.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

De uitoefening van een bedrijf aan huis en/of een beroep aan huis is toegestaan in de woning en/of in de bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. uitsluitend een bedrijf aan huis is toegestaan zoals vermeld in of vergelijkbaar met categorie 1 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen' (bijlage 2);

b. een bedrijf aan huis een gebruiksoppervlak beslaat van in totaal maximaal 30 m²;

c. een beroep aan huis een gebruiksoppervlak beslaat van in totaal maximaal 80 m²;

d. bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder b. en c. het totale maximale gebruiksoppervlak van 80 m2 niet overschreden wordt;

e. maximaal 30% van het gebruiksoppervlak van de begane grond van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.

4.5.3 Ruimtelijk niet relevante evenementen

Het gebruik van gronden voor ruimtelijke niet relevante evenementen is toegestaan, met dien verstande dat:

a. wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de geldende 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' en het geldende 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal';

b. indien het onder a. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);

c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:

1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of

3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

b. Het bepaalde in lid 4.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

1. het een overige bouwwerk betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;

2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;

3. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m²;

4. de grootte van de bodemingreep groter is dan 250 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

c. Indien uit het in lid 5.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

d. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

e. Indien het bepaalde in lid 5.2.1 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;

b. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;

d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

e. het aanleggen van bos of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing:

a. werkzaamheden, normale onderhouds-, gebruiks- en beheerswerkzaamheden zijnde;

b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;

c. op werken of werkzaamheden die verband houden met het aanbrengen van sleufloze drainagesystemen;

d. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m²;

e. de grootte van de bodemingreep groter is dan 250 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

5.4.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:

1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;

3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

b. Indien uit het in lid 4.4.3 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of

3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

d. Indien het bepaalde in lid 5.4.3 onder b sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:

1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of

3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

b. Het bepaalde in lid 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

1. het een overige bouwwerk betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;

2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;

3. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m²;

4. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;

5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 0' de verstoring zich beperkt tot 0 cm onder het oppervlak;

6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 40' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;

7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 60' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

c. Indien uit het in lid 6.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:1

. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

d. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

e. Indien het bepaalde in lid 6.2.1 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;

b. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;

d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

e. het aanleggen van bos of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing:

a. werkzaamheden, normale onderhouds-, gebruiks- en beheerswerkzaamheden zijnde; b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;

c. op werken of werkzaamheden die verband houden met het aanbrengen van sleufloze drainagesystemen;

d. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m²;

e. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van

het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:

1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;

3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

b. Indien uit het in lid 6.4.3 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of

3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

d. Indien het bepaalde in lid 6.4.3 onder b sub 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 7 Waterstaat - Beschermingszone watergang

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aan de andere aan de grond gegeven bestemming(en), primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen watergangen, alsmede voor de ontwikkeling en bescherming van de ecologische waarden van de watergangen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen overige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.3.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen binnen de aangegeven beschermingszone van de watergang worden gebouwd, ten behoeve van deze bestemming.

7.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd anders dan ten behoeve van beheer en onderhoud van de betreffende watergang, met dien verstande dat:

a. de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;

b. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m2.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang, van het bepaalde in lid 7.2 en worden toegestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van het betreffende waterschap en de Keur van het waterschap in acht wordt genomen.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

b. aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;

c. aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;

d. aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;

e. diepploegen;

f. heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

g. veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit plan;

c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het functioneren van de watergang;

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de watergang.

Artikel 8 Waterstaat - Waterbergend rivierbed

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 55.1.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Primair

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

8.3 Afwijken van bouwregels

8.3.1 Oprichten van bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 en toestaan dat op de gronden binnen deze bestemming wordt gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed en mits positief advies is verkregen van Rijkswaterstaat. Hierbij wordt door Rijkswaterstaat aan de volgende criteria getoetst:

a.er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;

b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;

c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en

d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

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

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, anders dan normaal spit- en ploegwerk, waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren van drainage en ontginnen;

b. het (half)verharden van paden en wegen;

c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;

d. het vellen of rooien van houtgewas;

e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

f. het verlagen of verhogen van het waterpeil.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;

b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd (water)vergunning, melding of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien oor die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de bestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 dient de waterbeheerder van de rijksvaarweg toestemming te hebben verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

10.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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 50% van het bouwvlak.

c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

d. Bij het berekenen van de geldende oppervlakte- en inhoudsmaten, wordt de oppervlakte of inhoud van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

10.1.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;

b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

10.2 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 meter bedraagt.

10.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

10.3.1 Maximale maatvoering

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het tijdstip van ter inzage legging van het vastgestelde plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.3.2 Minimale maatvoering

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 Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de ter inzage legging van het vastgestelde plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 10.3.1 en lid 10.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die is nader aangeduid in de bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', of ten behoeve van (straat)prostitutie;

b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte, behoudens gebruik als woonruimte ten behoeve van mantelzorg;

c. huisvesting van arbeidsmigranten, behoudens de huisvesting van arbeidsmigranten die alleen of gezamenlijk een huishouden vormen in een (bedrijfs)woning;

d. 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;

e. het 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.

11.2 Innemen van verkoopstandplaatsen

Het gebruik van gronden voor het innemen van verkoopstandplaatsen is toegestaan, mits:

a. wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de nota 'Standplaatsenbeleid gemeente Leudal';

b. indien de onder a. bedoelde beleidsnota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en).

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 milieuzone - boringsvrije zone

12.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is het verboden de grond te roeren inclusief het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.

12.1.2 Uitzondering

Artikel 12.1.1 is niet van toepassing op werken waarvoor Gedeputeerde Staten ontheffing hebben verleend.

12.2 milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' geldt dat die gronden zijn aangewezen als extensiveringsgebieden waarbinnen uitbreiding, hervestiging, nieuwvestiging en omschakeling van intensieve veehouderij niet mogelijk is danwel onmogelijk wordt gemaakt, met uitzondering van vormverandering om te voldoen aan eisen van dierwelzijn en gezondheid, mits voldaan wordt aan de daarvoor geldende voorwaarden. Bestaande bouwmogelijkheden binnen het bestaande onbenutte bouwvlak én ter plaatse van het 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' blijven behouden.

12.3 overige zone - landschappelijkeelementen

12.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke elementen' dienen de landschappelijke elementen, zoals nader aangegeven op de kaarten met Landschappelijke elementen die als 'Bijlage 3 Kaarten met landschappelijke elementen' bij de regels zijn gevoegd, zoveel mogelijk te worden behouden.

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

a Vergunningplicht

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke elementen' voor zover gelegen buiten het bouwvlak, op danwel in de landschappelijke elementen, zoals nader aangegeven op de kaarten met Landschappelijke elementen, die als 'Bijlage 3 Kaarten met landschappelijke elementen' bij de regels zijn gevoegd, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;

b. het dempen, graven en vergraven van watergangen, met uitzondering van het aanleggen van dammen en bruggen;

c. de aanleg van verharde wandel- en fietspaden;

d. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen.

e. het ophogen of afgraven van de gronden;

f. het vellen of rooien van landschappelijke elementen;

g. het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden;

h. het verwijderen van de landschappelijke elementen zoals aangeduid in 'Bijlage 3 Kaarten met landschappelijke elementen'.

b Uitzonderingen

Het onder a bepaalde is niet van toepassing voor:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;

b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;

d. werken of werkzaamheden in het kader van landschappelijke inpassing;

e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

Wanneer niet anderszins een afwijking van de bestemmingsplanregels mogelijk is, kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;

b. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;

c. de bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;

e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, 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 en horecagelegenheden;

- binnen de bebouwde kom aan infrastructuur en op 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, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;

- tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

13.2 bed & breakfast

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening in een (bedrijfs-)woning of een bij de woning behorend bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;

b. de bed & breakfastvoorziening een capaciteit kent van ten hoogste 8 personen in maximaal 4 kamers, met een maximum verblijfsduur van 6 weken;

c. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

d. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;

e. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;

f. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;

h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiervoor geldt een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per kamer welke onderdeel uitmaakt van de bed & breakfastvoorziening;

i. de bed & breakfastvoorziening dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;

j. de maximale oppervlakte in totaal 80 m² bedraagt, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening in gebruik mag zijn. Gemeenschappelijke ruimtes blijven daarbij buiten beschouwing;

k. de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening, uitsluitend bij een woonfunctie wordt verleend.

13.3 Bedrijf aan huis

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van:

a. de uitoefening van een bedrijf aan huis in een (bedrijfs)woning en/of een bij de woning behorend bijbehorend bouwwerk in milieucategorie 2 zoals opgenomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen' (bijlage 2), dan wel naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;

b. vergroting van de maximale oppervlakte die voor het bedrijf aan huis kan worden gebruikt,

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 omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder de werking van 'Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht' 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 bijbehorend bouwwerk 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. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 43.1. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;

f. de totale oppervlakte die voor een bedrijf aan huis wordt gebruikt, maximaal 80 m2 bedraagt;

g. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van een beroep en/of bedrijf aan huis.

13.4 Bijbehorende bouwwerken in zijerfgebied

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bestaande (bedrijfs)woningen in het zijerfgebied in hoeksituaties, met dien verstande dat:

a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen;

b. uitsluitend bijbehorende bouwwwerken zijn toegestaan in de vorm van een uitbreiding van een woning en

aangebouwd aan de woning. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;

c. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 2 meter bedraagt;

d. de afstand tot aan de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;

e. indien een garage wordt gerealiseerd de afstand van voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter dient te bedragen;

f. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;

g. het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;

h. slechts een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, overkapping of carport mag worden gerealiseerd;

i. het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast;

j. de uitbreiding geen belemmering mag opleveren voor omliggende woningen en/of bedrijven.

13.5 Energieopwekking

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 3 t/m 23 voor de realisatie van kleinschalige zonne-energiesystemen met dien verstande dat:

a. de hoogte van zonne-energiesystemen maximaal 2 meter bedraagt;

b. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

c. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden.

13.6 Kamerbewoning

13.6.1 Algemeen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het gebruik van gebouwen voor kamerbewoning in de in lid 13.6.2 aangegeven gevallen en met inachtneming van de daarbij aangegeven voorwaarden, met dien verstande dat:

a. Het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;

b. Aangetoond wordt dat in de te realiseren kamerbewoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

c. Aangetoond wordt dat omliggende bestemmingen niet onevenredig worden belemmerd door de kamerbewoning;

d. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 43.1.

e. De huisvesting uitsluitend is bestemd voor tijdelijke arbeidskrachten en woonurgenten die hier op basis van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam/aanwezig zijn;

f. Aangetoond wordt dat door de huisvester naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate toezicht wordt uitgeoefend. Daartoe dient door de huisvester een beheersplan te worden ingediend waaruit blijkt op welke wijze de inrichting wordt beheerd.

13.6.2 Kamerbewoning in reguliere (bedrijfs)woningen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het gebruik van (een deel van) reguliere woningen of daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij een woning voor kamerbewoning, met dien verstande dat:

a. Short-stay huisvesting niet is toegestaan;

b. Realisering van de kamerbewoning niet mag leiden tot een toename van zelfstandige wooneenheden;

c. Per persoon een minimaal verblijfsgebied wordt aangehouden van 12 m²;

d. Kamerbewoning mag worden gerealiseerd voor:

e. maximaal 4 personen per woning indien de volledige woning in gebruik is voor kamerbewoning en er naast de kamerbewoning géén zelfstandige wooneenheid aanwezig is binnen het gebouw;

f. maximaal 3 personen indien de woning voor een deel in gebruik is als zelfstandige wooneenheid en voor een ander deel voor kamerbewoning;

g. Iedere persoon die geen huishouden vormt, een eigen (slaap)kamer heeft.

13.7 Ruimtelijk relevante evenementen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van gronden en gebouwen voor aan de hoofdfunctie c.q. onderliggende bestemming ondergeschikte ruimtelijk relevante evenementen, met dien verstande dat:

a. de waarden van de onderliggende en de omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast;

b. het evenement niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, met name voor wat betreft de volgende aspecten:

c. verkeersveiligheid;

d. parkeren;

e. geluidhinder.

13.8 Servicepunten

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 3 t/m 23 met uitzondering van artikel 10, voor de realisatie van een servicepunt ter bevordering van de leefbaarheid mits:

a. voldaan wordt aan de bouwregels behorende bij de betreffende bestemming;

b. maximaal 30% van de winkeloppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het servicepunt, met een maximum van 80 m²;

c. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van het servicepunt;

d. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;

e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

13.9 Verleende omgevingsvergunningenof andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

c. het wijzigen van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen' (bijlage 2), indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;

d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het vastgestelde plan worden gewijzigd.

14.2 Nota Kwaliteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Nota Kwaliteit te wijzigen indien na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een actuelere versie is vastgesteld, met dien verstande dat alsdan de actuelere versie de als bijlage 1 opgenomen Nota Kwaliteit vervangt.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de termijn van terinzagelegging 2 weken bedraagt.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeren

a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor uitbreiding van bebouwing en/of voor wijziging van functies, geldt de regel dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen ten behoeve van die uitbreiding en/of functiewijziging aanwezig dient te zijn en/of wordt gerealiseerd;

b. Onder voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. wordt verstaan dat:

1. wordt voldaan aan de normen die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2016 (bijlage 6 van de regels), en

2. indien de 'Nota Parkeernormen 2016' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging(en);

c. Onder eigen terrein wordt bij individuele woningen verstaan het bouwperceel waarop de woning wordt gebouwd en bij projectmatige bouw c.q. realisering van een woongebied met meerdere woningen het totale projectgebied;

d. Het bepaalde onder a. geldt niet bij het verbouwen/uitbreiden van bestaande gebouwen en/of bij functiewijziging indien daardoor de parkeerbehoefte niet toeneemt;

e. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en kan worden toegestaan dat parkeergelegenheid niet op eigen terrein wordt gerealiseerd, mits aangetoond wordt dat op eigen terrein onvoldoende ruimte is en de benodigde parkeervoorzieningen elders worden gerealiseerd.

16.2 Verbeteren omgevingskwaliteit

Indien bij een ontwikkeling invulling moet worden gegeven aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, dient er voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden in de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

16.3 Verhouding tussen bestemmingen

a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;

b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

1. in de 5e plaats de regels van dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';

2. in de 6e plaats de regels van dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5';

3. in de 9e plaats de regels van dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang';

4. in de 11e plaats de regels van dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

17.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bergerstraat ongenummerd te Neer'.

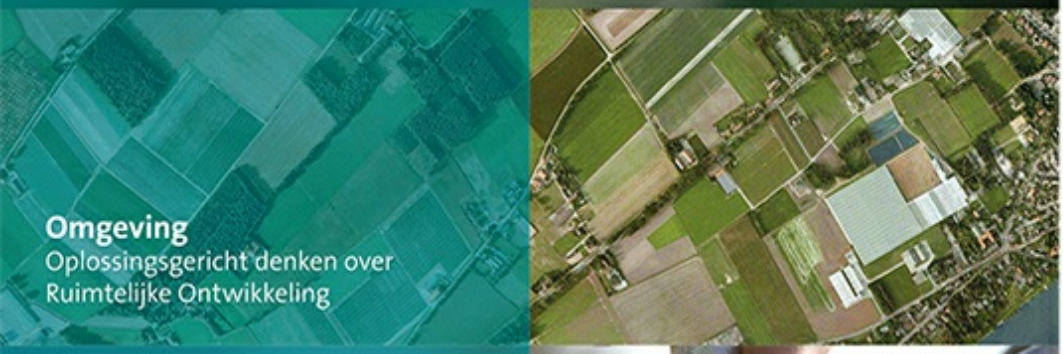
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ...-...-2023

De voorzitter,

De griffier,



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com