

GEMEENTE LEUDAL

BESTEMMINGSPLAN MAASFRONT TE HANSSUM

NL.IMRO.1640.BP16NeMaasfront-ON01



Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

T 088-3366333
F 088-3366099

www.kragten.nl

Hambakenwetering 5-J,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch

Colofon

Titel: Bestemmingsplan Maafront te Hanssum
Status: Ontwerp
Opdrachtgever: HB Ontwikkeling BV
Contactpersoon: Dhr. R. Boonen
Code rapport: LEU139-bp05
Plaats en datum: Roermond, 13 september 2017

Opsteller: E. van Hees

Verificatie: R. van den
Boogaard

Validatie: P. Geerts

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Bedrijventerrein	16
Artikel 4 Groen	20
Artikel 5 Horeca	22
Artikel 6 Verkeer	25
Artikel 7 Wonen	27
Artikel 8 Waarde - Archeologie	30
Artikel 9 Waterstaat - Beschermingszone waterkering	33
Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 11 Algemene bouwregels	36
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	37
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 16 Algemene procedureregels	43
Artikel 17 Overige regels	44
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
Artikel 18 Overgangsrecht	45
Artikel 19 Slotregel	46

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Maasfront te Hanssum met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP17NeMaasfront-ON01 van de gemeente Leudal.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de 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 ABC-goederen

Auto's, boten, caravans en daarmee direct samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

1.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 achtergevelrooilijn

Denkbeeldige lijn van de naar de weg gekeerde achtergevel van een hoofdgebouw, die is doorgetrokken naar de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel.

1.8 afhankelijke woonruimte

Een bijbehorend bouwwerk (vrijstaand en/of aangebouwd) dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een huishouding gehuisvest is.

1.9 bebouwde kom

Het gebied dat door zijn 'samenhangende bebouwing' als bebouwde omgeving wordt aangemerkt. De aard van de omgeving is hierbij bepalend. Het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft is hierbij niet altijd maatgevend.

1.10 bebouwd oppervlak

De buitenwerks gemeten (geprojecteerde) oppervlakte van zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde, een zwembad uitgezonderd, op het maaiveld van het perceel.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak of bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 Bed & breakfast

Een voorziening, zonder eigen kookgelegenheid, in een woning en gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, aan maximaal 8 personen, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.14 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.

1.15 bedrijf aan huis

Het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorend(e) bouwwerk(en) met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van erotisch getinte bedrijvigheid.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 beroep aan huis

Een beroep of het verlenen van diensten op administratief, 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.

1.19 bestaand

- a. bij bebouwing:
Bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een verleende bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. bij gebruik:
Gebruik zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

1.20 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 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.

1.23 bijgebouw

Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.26 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.

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.29 bouwverordening

De in Leudal vigerende bouwverordening als bedoeld in de Woningwet.

1.30 bouwvlak

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

1.31 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren

1.32 carport

Een overdekte stallinggelegenheid voor voertuigen, aan minimaal 1 zijde open, waarbij de open zijde is gericht naar het openbare gebied ter plekke van de uitrit.

1.33 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 detailhandel perifeer en horecabedrijven.

1.34 detailhandel perifeer

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen het centrum van een kern gevestigd kunnen worden).

1.35 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

1.36 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.

1.37 erotisch (getint) bedrijf

De 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 erotisch (getint) bedrijf wordt in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 evenement

Een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak.

1.39 gebouw

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

1.40 hoofdgebouw(en)

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat/die noodzakelijk is/zijn 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 belangrijkste is/zijn.

1.41 horeca van categorie 1 - lichte horeca

horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- a. aan de detailhandel verwante horeca, zoals:
 - 1. automatiek;
 - 2. broodjeszaak;\
 - 3. cafetaria;
 - 4. croissanterie;
 - 5. koffiebar;
 - 6. lunchroom;
 - 7. ijssalon;
 - 8. snackbar;
 - 9. tearoom;
 - 10. traiteur.
- b. overige lichte horeca, zoals:
 - 1. bistro;
 - 2. restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
 - 3. hotel.
- c. horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:
 - 1. horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
 - 2. restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

1.42 horeca van categorie 2 - middelzware horeca

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- a. bierhuis;
- b. biljartcentrum;
- c. café;
- d. proeflokaal;
- e. shoarma/grillroom;
- f. zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.43 horeca van categorie 3 - zware horeca

horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- a. dancing;
- b. discotheek;
- c. nachtclub;
- d. partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.44 kamerbewoning

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.45 kantoor

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

1.46 kap

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

1.47 kunstwerken

Bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke, alsmede artistieke kunstuitingen in de vorm van standbeelden, glaswerken, schilderijen en dergelijke.

1.48 mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die op basis van ciz-indicatie of wat daarvoor in de plaats kan worden gesteld, hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.49 Nota kwaliteit

de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal, waarin de uitgangspunten waarbinnen de gemeente initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de zonering 'Buitengebied' volgens het POL 2014 een kwaliteitsbijdrage gaat vragen, ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen als 'Bijlage 3 Nota Kwaliteit' bij deze regels.

1.50 ondergeschikt bouwdeel

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

1.51 ondergronds bouwwerk

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

1.52 overkapping

Een (bijbehorend) bouwwerk met minimaal een open wand.

1.53 overig bouwwerk

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

1.54 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.

1.55 parkeervoorzieningen

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

1.56 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.

1.57 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.

1.58 perceel

Het bouwperceel.

1.59 productiegebonden detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.60 ruimtelijk niet relevant evenement

activiteit in de openlucht of in een tijdelijke accommodatie (bijvoorbeeld feesttent) met een duur van maximaal 3 dagen, inclusief opbouwen en afbreken, zoals:

- a. privéfeesten;
- b. buurtbarbecues en buurtfeesten;
- c. feesten en grootschalige activiteiten in scholen;
- d. (demonstratieve) optochten en bijeenkomsten, al dan niet van politieke aard;
- e. activiteiten die worden georganiseerd om redenen van promotie, public relations, publiciteit e.d. zoals de opening van tentoonstellingen, ontvangsten, prijsuitreikingen, symposia en productpresentaties;
- f. (theater)voorstellingen zoals die regelmatig plaatsvinden in gemeenschapshuizen \ cultureel centrum;
- g. rommelmarkten, vlooiemarkten, kofferbakmarkten e.d.;
- h. bioscoopvoorstellingen;
- i. weekmarkten op basis van de gemeentewet;
- j. kansspelen;
- k. dansgelegenheden (gevestigd in horecazaken);

of daarmee naar aard en omvang en invloed op onderliggende en nabijgelegen bestemmingen

vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat alsnog sprake is van een ruimtelijk relevant evenement indien:

- a. het aantal aanwezigen meer bedraagt dan 100 personen ingeval van de hiervoor onder a. en b. genoemde activiteiten ;
- b. de activiteit plaats vindt tussen 24.00 en 09.00 uur;
- c. er muziek ten gehore wordt gebracht voor 09.00 uur of na 24:00 uur;
- d. er onevenredig nadelige gevolgen zijn voor de verkeers- en bereikbaarheidssituatie die niet door het treffen van verkeersmaatregelen kunnen worden gecompenseerd;
- e. er objecten worden geplaatst met een oppervlakte van meer dan 50 m2.

1.61 ruimtelijk relevant evenement

een evenement, niet zijnde een ruimtelijk niet relevant evenement, waarvan de aard of de publieksaantrekkende werking vanuit een oogpunt van impact op de omgeving dusdanig grootschalig is dat daarin zonder nadere ordening niet kan worden voorzien en waarbij een of meer van de volgende omstandigheden zich voordoet(n):

- a. het evenement vindt al dan niet met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld maandelijks, jaarlijks of jaar overstijgend) plaats, waardoor het normaal maatschappelijk gebruik van de gronden niet mogelijk is gedurende:
 - 1. tenminste één aaneengesloten periode van 24 uur (inclusief het opbouwen en afbreken) of
 - 2. tenminste twee niet opeenvolgende dagen of vier niet opeenvolgende dagdelen;
- b. er is sprake van een omvang van meer dan 100 bezoekers\deelnemers\toeschouwers\gasten gelijktijdig aanwezig;
- c. de geluidbelasting bedraagt meer dan 50 dB op de gevel van de dichtst bij gelegen woningen om en nabij het de locatie waar het evenement wordt gehouden;
- d. de activiteit plaats vindt tussen 24.00 en 09.00 uur;
- e. er wordt muziek ten gehore gebracht voor 09.00 uur of na 24:00 uur;
- f. er is sprake van onevenredig nadelige gevolgen voor de verkeers- en bereikbaarheidssituatie die niet door het treffen van verkeersmaatregelen kunnen worden gecompenseerd;
- g. er worden objecten geplaatst met een oppervlakte van meer dan 50 m2.

1.62 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 en raamprostitutie;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- e. een sekswinkel.

1.63 setback

Een bouwdeel of bouwlaag waarvan de verticale beëindiging substantieel terug ligt ten opzichte van de hoofdgevels van het hoofdgebouw.

1.64 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.

1.65 straatmeubilair

Op, aan of boven de openbare weg respectievelijk openbare ruimte geplaatste of hangende goederen, waaronder begrepen zitbanken, lantaarnpalen, prullenbakken, fietsenrekken, bloembakken-/potten, spandoeken, vlaggenmasten, (uithang-)borden,abri's, bushaltes, (straat-)verlichting e.d.

1.66 straatprostitutie

Het zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.67 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.

1.68 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan "Maasfront te Hanssum" bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP17NeMaasfront-ON01.

1.69 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).

1.70 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.71 voorgevel

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

1.72 voorgevelrooilijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel(s) die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen. Een hoekwoning heeft twee voorgevelrooilijnen.

1.73 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.

1.74 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.75 weg

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.

1.76 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. aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een appartementencomplex en niet onderling gekoppeld door.

b. gestapelde woningen

woningen waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd.

c. halfvrijstaandewoning

een woning waarvan het hoofdgebouw met één gevel gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.

d. hoekwoning

woning gelegen op de hoek van twee openbare wegen, fiets- en/of voetpaden.

e. levensloopbestendigewoning

een woning die het mogelijk maakt ook aan het eind van de menselijke levensloop zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, al dan niet met gebruik van zorg, waarbij de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op de begane grond bevinden.

f. nultredenwoning

een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarin de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden, waardoor de gehele woning geschikt is voor gebruik van rollator, rolstoel, scootmobiel en dergelijke.

g. vrijstaand geschakelde woningen

minimaal 2 vrijstaande woningen waarbij de woning met de zijgevel van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aaneengebouwd is aan de aan de andere zijde gelegen zijgevel van een hoofdgebouw.

h. vrijstaande woning

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

i. zorgwoning

een nultredenwoning met (extramurale) zorggarantie op maat.

1.77 wooneenheid

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.

1.78 zijerfgebied

het deel van het voorerfgebied bij een hoekwoning, gelegen langs (het verlengde van) de zijgevel van de hoekwoning, voorzover dit geen deel uitmaakt van het achtererfgebied.

1.79 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 wordt aangemerkt.

1.80 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.

1.81 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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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 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.

2.4 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.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.7 ondergrondse diepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de milieucategorieën 2 en 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerreinen, zoals opgenomen in bijlage 1;
- b. productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen), waarvan de totale verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bedrijfsoppervlakte tot een maximum van 500 m²;
- c. detailhandel in de vorm van verkoop van ABC-goederen;
- d. detailhandel in grove bouwmaterialen;
- e. internetwinkels;
- f. ondersteunende kantoorfaciliteiten, direct gekoppeld aan productie-, handels, distributie- en vervoersbedrijven, waarvan het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;

met de daarbij behorende:

- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. parkeervoorzieningen met dien verstande dat parkeren op de eigen bedrijfskavel dient plaats te vinden;
- k. opslag van goederen en materialen achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en in de gronden die zijn aangeduid met de bestemming "Bedrijventerrein" mogen de volgende bouwwerken worden opgericht:

- a. Bedrijfsgebouwen;
- b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het bouwperceel mag worden bebouwd tot maximaal 80%;
- c. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. De afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van minimaal 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 8 meter.

3.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van de externe veiligheid;
- g. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
- h. ter waarborging van de benodigde waterberging.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afstand gebouwen tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder d. voor het bouwen tot in de zijdelingse en achterperceelsgrenzen, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.2 Afstand bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder d. voor het bouwen tot in de zijdelingse en achterperceelsgrenzen, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

met dien verstande dat voor keerwanden op een kleinere afstand dan 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen een maximale hoogte geldt van 4 meter.

3.4.3 Hoogte schoorsteen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder d. voor het bouwen van schoorstenen meteen grotere hoogte dan 8 meter, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.4 Vergroten bebouwingspercentage

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b. voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot 100%, mits

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;

- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 12 in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen;
- c. bedrijfsactiviteiten, niet genoemd in 3.1;
- d. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 3.1;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
- f. kantoorfuncties, met uitzondering van kantoorfuncties als bedoeld in 3.1;
- g. evenementen, behoudens bedrijfsgerelateerde evenementen, ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse;
- h. risicovolle inrichtingen;
- i. horeca;
- j. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- k. bewoning als afhankelijke woonruimte, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft.
- l. internetwinkels waarbij sprake is van publieksgerichte activiteiten, zoals afhaalpunten, voor publiek toegankelijke winkelruimtes of showrooms.

3.5.2 Opslag

De maximale hoogte van open opslag achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt 4 meter, met uitzondering van:

- de gronden waarvoor ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan reeds op basis van een omgevingsvergunning hogere opslag is toegestaan, waarbij deze vergunde maximale hoogte als maximum geldt.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijvigheid

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder c. ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 maar niet in de Lijst van bedrijven worden genoemd;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1, indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1.

3.6.2 Voorwaarden

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in 3.6.1 dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken:

- a. geluid;
- b. geurproductie;
- c. stofuitworp en gevaar;
- d. de verontreiniging van lucht en bodem;
- e. de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf;
- f. de visuele hinder;
- g. verkeersaantrekkende werking;

- h. externe veiligheid;
- i. ruimtelijke uitstraling.

3.6.3 Risicovolle inrichtingen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder i. ten behoeve van het toestaan van risicovolle inrichtingen, mits de 10-6 plaatsgebonden risicocontour de grenzen van het bouwperceel van de risicovolle inrichting niet overschrijdt en deze ontwikkelingen vooraf in het kader van externe veiligheid zijn getoetst en voldoen aan de normen van plaatsgebonden risico en groepsrisico.

3.6.4 Opslag

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.2 en open opslag worden toestaan tot een maximale hoogte van 8 meter, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

3.6.5 Afhaalpunt internetwinkels

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.1 onder m en een afhaalpunt bij internetwinkels worden toegestaan, mits:

- a. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- b. 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;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het afhaalpunt ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermen en beplanting;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. kunstwerken;
- f. landschappelijke inpassing;
- g. paden;
- h. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- i. speelvoorzieningen;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. De bouwoppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. Overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van de externe veiligheid;
- g. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;

- h. ter waarborging van de benodigde waterberging.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 12 in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. 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;
- b. 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;
- c. ruimtelijk relevante evenementen;
- d. sociaal-culturele activiteiten, waarbij sprake is van spreekinstallaties en/of versterkte (live) muziek. Onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties (uitsluitend voor het doen van aankondigingen) zijn wel toegestaan;
- e. prostitutie.

4.4.2 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 1. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
- c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 1 en 2;
- b. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.5.2.

met de daarbij behorende:

- c. terrassen;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. 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 17.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel mag maximaal 60% bedragen met een maximum van 525 m².
- c. Er mogen geen nieuwe (bedrijfs)woningen worden gerealiseerd.
- d. De bouwhoogte van overkappingen aan of bij bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 3 meter.
- e. Voor het bouwen van gebouwen en bijgebouwen gelden de bepalingen in het "Beeldkwaliteitsplan Viteliaterrein Hanssum", zoals opgenomen in Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Viteliaterrein bij deze regels.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De diepte van hoofdgebouwen mag vanaf de eerste verdieping niet meer bedragen dan 25 meter;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte;
- c. Het hoofdgebouw dient plat te worden afgedekt.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De maximale oppervlakte bedraagt 100 m²;
- c. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- d. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- e. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in achtererfgebied;
- f. In afwijking van het bepaalde onder e mogen bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevelrooilijn worden opgericht, indien de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens groter is dan 2 meter;
- g. een erker voor de voorgevel en/of een overkapping ter plaatse van de entree van het hoofdgebouw is toegestaan, met dien verstande dat:

1. de erker cq overkapping maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
2. de totale oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt;
3. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
4. de breedte maximaal 60% van de voorgevel van het hoofdgebouw waartegen de erker of overkapping wordt gerealiseerd bedraagt;
5. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt.

5.2.4 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, met uitzondering van erfafscheidingen en licht- en vlaggenmasten, 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 het hoofdgebouw gelegen is;
 - het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt.
- b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van de externe veiligheid;
- g. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
- h. ter waarborging van de benodigde waterberging.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.4 onder a. ten behoeve van oprichten van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 12 in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. horeca in een horecacategorie hoger dan categorie 2;
- b. ruimtelijk relevante evenementen;
- c. wonen;

- d. seksinrichting;
- e. detailhandel.

5.5.2 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 1. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
- c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.5 onder c voor wonen in een in pandige (bedrijfs)woning met dien verstande dat:

- a. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de waarden van de onder- en naastliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. de meest recente regionale woonvisie in acht wordt genomen;
- d. het gemeentelijke kwaliteitsmenu in acht wordt genomen;
- e. de (bedrijfs)woning binnen de bestaande hoofdbebouwing gelegen is;
- f. de woonfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien de activiteit ter plaatse is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet, met dien verstande dat:

- a. het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- e. bij wijziging de meest recente regionale woonvisie en de gemeentelijke doorvertaling daarvan in acht wordt genomen;
- f. bij wijziging de "Nota Kwaliteit" in acht wordt genomen;
- g. de bouw- en gebruiksregels voor de bestemmingen 'Wonen' in dit bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, pleinen en paden met hoofdzakelijk een verkeer- c.q. verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. kunstwerken en -objecten;
- d. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.4.2;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. 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 voorrangregels uit artikel 17.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. De bouwoppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. Overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

6.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van de externe veiligheid;
- g. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
- h. ter waarborging van de benodigde waterberging.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt naast het bepaalde in artikel 12 in elk geval gerekend het gebruik van gronden voor:

- a. prostitutie;
- b. ruimtelijk relevante evenementen.

6.4.2 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 1. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
- c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.5.3
- c. uitoefening van:
 - 1. een bedrijf aan huis;
 - 2. een beroep aan huis;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 17.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel mag maximaal 60% bedragen met een maximum van 900 m².
- c. Voor het bouwen van gebouwen en bijgebouwen gelden de bepalingen in het "Beeldkwaliteitsplan Viteliaterrein Hanssum", zoals opgenomen in Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Viteliaterrein bij deze regels.

7.2.2 Woningen en woongebouwen

Voor het bouwen van woningen en woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. Nieuwe woningen en woongebouwen met bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met in acht name van het aangeduide maximum, met dien verstande dat:
 - 1. Inclusief gerealiseerde en in aanbouw zijnde woningen het aantal woningen binnen het maatvoeringsvlak niet meer mag bedragen dan het maximaal toegestane aantal woningen.
 - 2. Het hoofdgebouw uitsluitend wordt gebouwd:
 - binnen het bouwvlak;
 - in of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn en/of de bouwvlakgrens aan de zijde van de weg en vóór een denkbeeldige lijn op 25 meter uit en evenwijdig aan die voorgevelrooilijn en/of bouwvlakgrens;
- b. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
- c. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, 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/het woongebouw is gelegen;
 - het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.4 Erkers en overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.2 onder a., sub 2. is het realiseren van een erker en/of een overkapping toegestaan ter plaatse van de entree van de woning/het woongebouw, met dien verstande dat:

- a. de erker c.q. overkapping maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofgebouw waartegen de erker of overkapping wordt gerealiseerd;
- e. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt.

7.3 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 stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid;
- h. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
- i. ter waarborging van de benodigde waterberging.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder b voor het vergroten van het maximaal te bebouwen oppervlak dien verstande dat:

- a. het bebouwde oppervlak maximaal 1.000 m² bedraagt met dien verstande het bouwperceel tot maximaal 60% mag worden bebouwd, waarbij ten minste 50% van het achtererfgebied onbebouwd dient te blijven;
- b. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 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 artikel 7.1;
- b. detailhandel, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met en ondergeschikt aan de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
- c. horeca;

- d. kamerbewoning;
- e. onbebouwde gronden voor de voorgevelrooilijn voor parkeren, tenzij het gronden betreft direct gelegen tussen de ingang van de bij het hoofdgebouw behorende garage of carport en de weg;
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- g. ruimtelijk relevante evenementen;
- h. seksinrichting.

7.5.2 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 4 Lijst van bedrijfsactiviteiten - kernen);
- 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.

7.5.3 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 1. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
- c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunningen 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 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. Het bepaalde in 8.2.1 onder a. is niet van toepassing indien;
 1. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;
- c. Indien uit het onder 8.2.1, 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 8.2.1 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.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te 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.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken 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.

8.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.4.1 is niet van toepassing:

- a. op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. op werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek;
- c. indien de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

8.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 8.4.3 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 lid 8.4.3, 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

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

Artikel 9 Waterstaat - Beschermingszone waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aan de andere aan de grond gegeven bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen waterkering.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Op of in de voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan ten behoeve van beheer en onderhoud van de waterkering, 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.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op of in de voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming, zoals duikers, keerwanden en merktekens, waarbij de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 m mag bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering, van het bepaalde in lid 9.2 en toestaan 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.

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

9.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;

- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 9.4.1 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 inwerkingtreden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

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

11.1.2 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. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter onder peil;
- c. Bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

11.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.1.2 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.

11.2 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.

11.3 Bestaande afstanden en maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 9 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 of (straat)prostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- 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.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Vrijwaringszone - vaarweg

13.1.1 Doeleinden

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden bestemd voor de veilige doorvaart van de scheepvaart.

13.1.2 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen op de in lid 13.1.1 bedoelde gronden, geen bouwwerken worden opgericht.

13.1.3 Uitzondering bouwverbod

Het onder 13.1.2 gestelde geldt niet voor werkzaamheden ter uitvoering van het bouwplan zoals opgenomen in het "Beeldkwaliteitsplan Viteliaterrein Hanssum", zoals opgenomen in Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Viteliaterrein bij deze regels.

13.1.4 Afwijken van het bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen, mits Rijkswaterstaat is gehoord, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1.2.1.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken onder de voorwaarde dat belemmeringen worden voorkomen voor:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, goot en/of bouwhoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten;
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

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

a Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone vaarweg' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend ophogen, verlagen, vergraven, afgraven, woelen, mengen, egaliseren en dempen van wateren;
- b. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen opgaande beplanting die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.

b Uitzondering

Het bepaalde in lid a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

c Toelaatbaarheid

Mits gehoord Rijkswaterstaat kan, door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in a en worden toegestaan dat op de gronden binnen deze bestemming, mede conform de onderliggende bestemming, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit worden gevoerd. Hierbij wordt getoetst aan de randvoorwaarde dat er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de veilige doorvaart van de scheepvaart is gegarandeerd.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 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, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom aan infrastructuur, op bedrijventerreinen en sportparken;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

14.2 Servicepunten

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 3 t/m 9 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 vloeroppervlakte 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.

14.3 Duurzaamheid

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 3 t/m 8 voor de realisatie van kleinschalige wind- en grootschalige zonne-energiesystemen met dien verstande dat:

- a. de hoogte van kleinschalige windenergiesystemen maximaal 4 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte van kleinschalige windenergiesystemen maximaal 25 m² bedraagt;
- c. de hoogte van zonne-energiesystemen maximaal 2 meter bedraagt;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden.

14.4 Woningsplitsing

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels ten behoeve van het splitsen van woningen, met dien verstande dat:

- a. de te splitsen woning een bestaand hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie betreft;
- b. de woningsplitsing vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt;
- c. de waarden van de omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast;

- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- e. de meest recente regionale woonvisie en de gemeentelijke doorvertaling daarvan in acht wordt genomen;
- f. de bepalingen uit het gemeentelijke kwaliteitsmenu in acht worden genomen;
- g. na splitsing sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- h. na splitsing maximaal 1 extra woning is ontstaan, behoudens wanneer de te splitsen woning een cultuurhistorisch of karakteristiek pand dan wel monument betreft, in welk geval het bevoegd gezag splitsing tot meerdere woningen kan toestaan, mits geen onevenredige nadelige effecten voor de omgeving optreden;
- i. na splitsing elke woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³ en maximaal 750 m³;
- j. na een woningsplitsing het uitbreiden van de gesplitste woningen niet is toegestaan;
- k. waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van de oorspronkelijke woning gehandhaafd blijven.

14.5 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 bouwwerken 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.

14.6 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:
 1. verkeersveiligheid;
 2. parkeren;
 3. geluidhinder.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 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, 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 ontwerpplan worden gewijzigd.

15.2 Nota kwaliteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als Bijlage 3 Nota Kwaliteit 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 3 Nota Kwaliteit opgenomen Nota vervangt.

Artikel 16 Algemene procedureregels

16.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

16.2 Wijzigingsplan

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing.

16.3 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.

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Verhouding tussen bestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming; Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

- a. in de 1e plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie';
- b. in de 2e plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. 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%.
3. 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Maasfront te Hanssum'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,