

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. **BEGRIPPEN**

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan
het bestemmingsplan Fitland van de gemeente Mill en Sint Hubert.
2. bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels.
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.
4. aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
5. bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. bebouwingspercentage
een in het plan aangegeven percentage dat de grootte van het in de regels aangegeven terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd
7. bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk 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 is.
8. bestaand
 - a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning;
 - b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat.
9. bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.
10. bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
11. 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.

12. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

13. bouwperceel

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

14. bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

15. bouwvlak

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

16. bouwwerk

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

17. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van, goederen geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

18. discotheek / bar-dancing

een vorm van horeca, die gericht is op het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.

19. gebouw

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

20. horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

21. huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

22. onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken woonwagens, woonschepen, kampeermiddelen, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

23. outdooractiviteiten

beoefenen van recreatieve buitenactiviteiten, waaronder sport en spel zonder gemotoriseerde middelen.

24. peil

- a. voor bouwwerken binnen bouwvlakken, uitgezonderd de bouwvlakken met de aanduiding 'wellness' en 'specifieke bouwaanduiding vliegtuig', en voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'erf':
 - de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2';
- b. in andere gevallen:
 - de hoogte van de begane grondvloer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - multifunctionele hal'.

25. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

26. woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
2. de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
3. de (bouw)hoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, lichtkoepels, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen, met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een hoogte van maximaal 10% boven de toegestane hoogte.
4. 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.
5. de inhoud van een bouwwerk
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
6. de 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.
7. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
8. ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS**Artikel 3. GEMENGD****3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor het geïntegreerd samengaan van sport, recreatie, evenementen, onderwijs, gezondheidszorg en horeca, waarbij de volgende regels gelden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel': een hotel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - hotel / medische kliniek': een hotel en medische kliniek;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - multifunctionele hal': een multifunctionele hal;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wellness': wellnessvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - outdooractiviteiten': outdooractiviteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' en de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - parkeerdek': parkeervoorzieningen, met een totale capaciteit voor minimaal 350 auto's;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1': uitsluitend de hoofdentree tot het Fitlandterrein;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2': uitsluitend de publieksentree tot het terrein van de medische kliniek;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen binnen en buiten een bouwvlak worden gebouwd, behalve ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- b. het parkeerdek mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - parkeerdek';
- c. het bebouwingspercentage van de bestemming bedraagt maximaal 70%;
- d. binnen de bouwvlakken gelden de volgende maatvoeringsregels:
 1. de ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte;
 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - vliegtuig':
 - a. goothoogte maximaal 3 m
 - b. bouwhoogte maximaal 5,5 m,
 3. in afwijking van / in aanvulling op het onder 2. bepaalde:
 - a. oppervlakte onderbouw vliegtuig maximaal 100 m²;
 - b. gezamenlijke inhoud van vliegtuig en afgesloten ruimte(n) binnen de onderbouw: maximaal 500 m³;
 - c. de hoogte van het vliegtuig maximaal 17,5 m.
- e. buiten de bouwvlakken bedragen de maatvoeringsregels:
 1. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - passerelle':

- 2. a. bouwhoogte maximaal 10 m;
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - parkeerdek':
- 3. a. bouwhoogte maximaal 5,5 m;
overigens:
a. goothoogte maximaal 3 m;
b. bouwhoogte maximaal 5,5 m;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. erfafscheidingen
de hoogte bedraagt:
 - 1. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afscheidingswand': maximaal 8 m;
 - 2. de hoogte van overige erfafscheidingen: maximaal 2 m;
- c. lichtmasten / lantaarnpalen
 - 1. de hoogte boven het parkeerdek maximaal 2,4 m;
 - 2. overigens maximaal 7,5 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - outdooractiviteiten': maximaal 15 m;
 - 2. overigens: maximaal 5 m.

3.2.3 Ondergronds bouwen

- a. is overal toegestaan, waar overeenkomstig het bepaalde in 3.2.1 onder a gebouwen zijn toegestaan, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kelder';
- b. verticale diepte maximaal 4 m.

3.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend landschappelijk- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bebouwing voor:

- a. bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- b. het plaatsen van onderkomens, behalve in geval van evenementen;
- c. detailhandel, behoudens rechtstreeks aan de bestemming gerelateerde sport-, cosmetica- en medische artikelen;
- d. nachthoreca;
- e. lichtmasten, anders dan met neerwaarts gerichte armaturen.

Artikel 4. GROEN

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, in de vorm van opgaande inheemse beplanting;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone': de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone langs het Peeltkanaal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterinlaat': een waterinlaat (ondergrondse leiding);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vispassage': een doorgang voor vissen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paden, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een hoogte van:

- a. erfafscheidingen maximaal 2 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 8 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en de gebouwen voor:

- a. reclame-uitingen;
- b. opslag;
- c. parkeren.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Algemeen

Een aanlegvergunning is vereist voor:

- a. ontgraven en ophogen;
- b. het vellen of rooien van houtgewas;
- c. het aanbrengen van beplanting;
- d. het aanbrengen van verharding;

tenzij deze werkzaamheden behoren tot het normale onderhoud en beheer.

4.4.2 Voorwaarden

Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- daardoor de natuur- en/of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5. WATER**5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterloop, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. natuurontwikkeling;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bruggen, kademu-
ren en stuwen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wor-
den gebouwd, met een hoogte van: maximaal 3,5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 8 wordt in ieder geval gerekend
het gebruik van de gronden:

- a. voor reclame-uitingen;
- b. anders dan op grond van de Keur van het Waterschap Aa en Maas, zoals
deze luidt ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

5.4 Aanlegvergunning**5.4.1 Algemeen**

Een aanlegvergunning is vereist voor:

- a. het dempen van oppervlaktewater;
- b. het vergraven van oevers;
- c. het verleggen van water.

5.4.2 Voorwaarden

Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. daardoor de natuur- en/of landschappelijke waarden en/of waterhuishou-
ding niet onevenredig worden aangetast.
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

5.4.3 Uitzondering

Een aanlegvergunning is niet vereist voor de waterhuishoudkundige elementen
en structuren waarop de Keur van het waterschap van toepassing is.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 6. ANTI-DUBBELTELREGEL**

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

Artikel 7. ALGEMENE BOUWREGELS

7.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

- 7.1.1 Ten behoeve van het parkeren moet in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op, onder of boven het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, overeenkomstig de in de publicatie "Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering (CROW, maart 2004)" opgenomen normen.
- 7.1.2 De in 7.1.1 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
- indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 m bij 6 m bedragen;
 - indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 m bij 6 m bedragen.
- 7.1.3 Indien het gebruik of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, overeenkomstig de publicatie "Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering (CROW, maart 2004)" opgenomen normen.

7.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1.1:

- indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- voor zover op andere wijze in de nodige parkeer-, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 8. ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- het storten van puin en/of afvalstoffen;
- de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, behoudens voor zover deze onderdeel zijn van de activiteiten van Fitland;
- het gebruik van de gronden als standplaats voor onderkomens;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

Artikel 9. ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels en toestaan dat:

- a. de gegeven maten, afmetingen van bouwwerken en bebouwingspercentages met: 10 % worden verhoogd, voor zover niet een specifieke ontheffing is opgenomen;
- b. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de maximale bouwhoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. over een oppervlakte van maximaal 50 m²;
 2. hoogte maximaal 1,25x toegestane bouwhoogte betreffend gebouw;
- e. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. kunstwerken maximaal 15 m
 2. zend-, ontvang- en/of sirenemasten maximaal 40 m
 3. overige maximaal 10 m;
- f. nutsvoorzieningen worden opgericht, zoals transformatorhuisjes en geëmaalgebouwtjes, met:
 1. oppervlakte maximaal 50 m²
 2. hoogte maximaal 3,5 m.
- g. straatmeubilair wordt geplaatst, met:
 1. oppervlakte maximaal 5 m²
 2. hoogte maximaal 2,5 m.

9.2 Voorwaarden

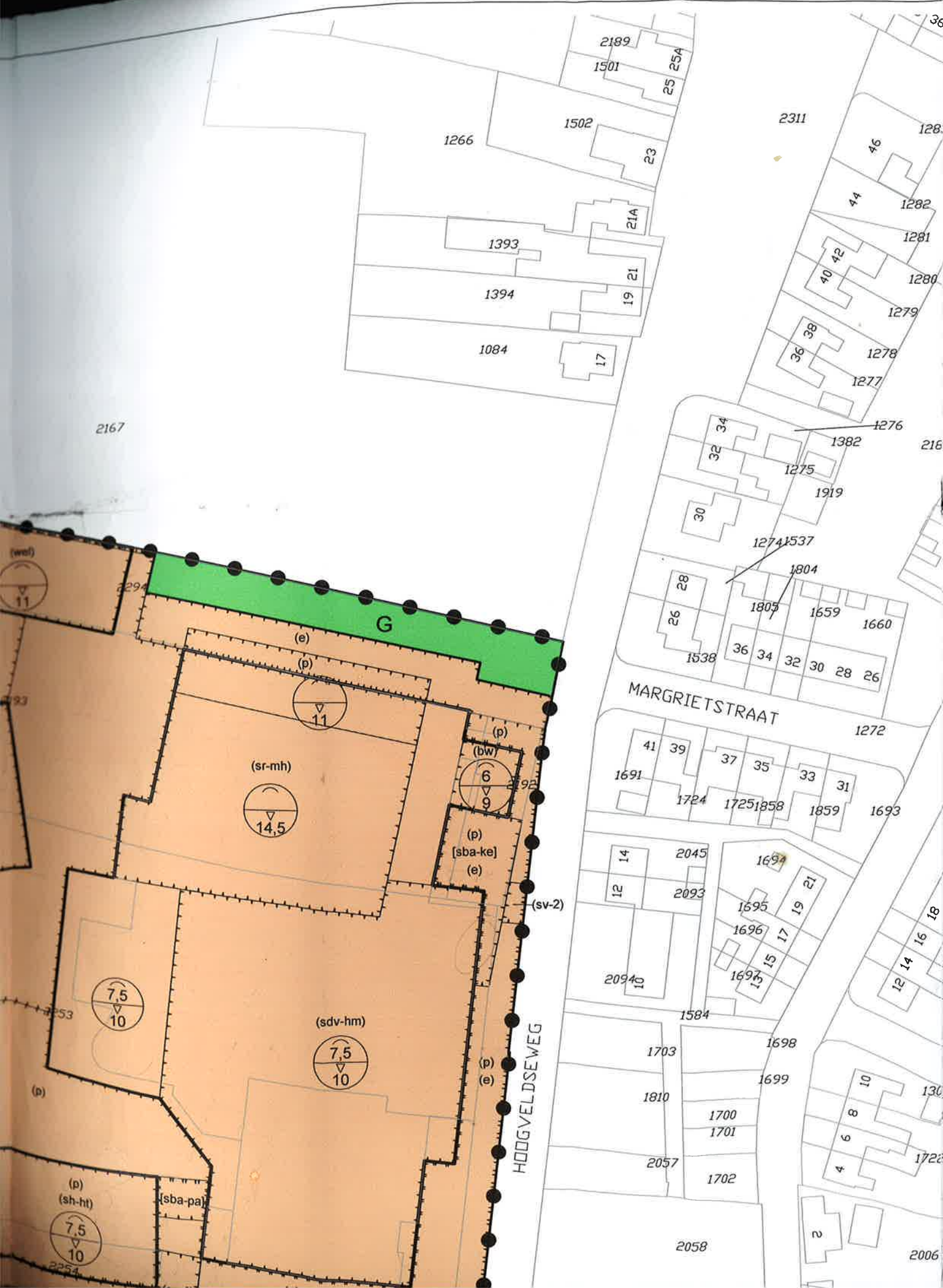
Ontheffing als bedoeld in 9.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld,
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid.

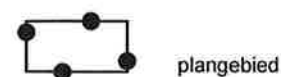
Artikel 10. ALGEMENE PROCEDUREREGELS

Voor het toepassen van de in dit plan genoemde ontheffingsbevoegdheden is de in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.



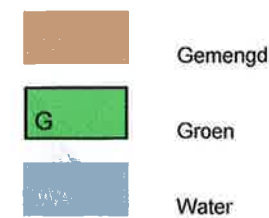


LEGENDA



plangebied

BESTEMMINGEN



Gemengd

Groen

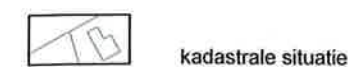
Water

AANDUIDINGEN

(bw)	bedrijfswooning
(evz)	ecologische verbindingzone
(e)	erf
(p)	parkeerterrein
(sdv-hm)	specifieke vorm van dienstverlening - hotel / medische kliniek
(sgd-pk)	specifieke vorm van gemengd - parkeerdek
(sh-hl)	specifieke vorm van horeca - hotel
(sr-mh)	specifieke vorm van recreatie - multifunctionele hal
(sr-oa)	specifieke vorm van recreatie - outdooractiviteiten
(sv-1)	specifieke vorm van verkeer - 1

(sv-2)	specifieke vorm van verkeer - 2
(swa-vp)	specifieke vorm van water - vispassage
(swa-wi)	specifieke vorm van water - waterinlaat
(wel)	wellness
[sba-aw]	specifieke bouwaanduiding - afscheidingswand
[sba-ke]	specifieke bouwaanduiding - kelder
[sba-pa]	specifieke bouwaanduiding - passerelle
[sba-vl]	specifieke bouwaanduiding - vliegtuig
	bouwvlak
A	maximale goothoogte (m)
B	maximale bouwhoogte (m)

VERKLARING



kadastrale situatie

topografische kaart (schaal 1:10.000)

