

Inhoud van de regels

1 Inleidende regels

Artikel 1	Van toepassing verklaring	1
Artikel 2	Begrippen	2
Artikel 3	Wijze van meten	7

2 Bestemmingsregels

Artikel 4	Mantelzorg	9
Artikel 5	Woningsplitsing	10
Artikel 6	Uitbreiding van woningen	11
Artikel 7	BOM+	12
Artikel 8	Bijgebouwen bij woningen in het buitengebied	13
Artikel 9	Huisvesting arbeidsmigranten	14
Artikel 10	Antenne-installaties	17
Artikel 11	Intensieve veehouderij	18
Artikel 12	Vormwijziging agrarisch bouwblok via wijzigingsbevoegdheid	19
Artikel 13	Aan huis gebonden beroepen	20
Artikel 14	Bed & Breakfast	21
Artikel 15	Recreatieve woonverblijven bij agrarische bedrijven	22

3 Algemene regels

Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 17	Algemene procedureregels	23

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18	Overgangsrecht	24
Artikel 19	Slotregel	25





1 Inleidende regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Deze bestemmingsplanherziening is van toepassing op alle bestemmingsplannen van de gemeente Leudal die betrekking hebben op het buitengebied. Al deze plannen worden aangevuld met ofwel gedeeltelijk buiten werking gezet door de regels van dit paraplubestemmingsplan Leudal. Voorzover het onderliggende bestemmingsplan geen bepaling kent, gelden de regels uit dit bestemmingsplan als aanvulling. Voorzover het onderliggende bestemmingsplan wel een bepaling kent, wordt deze vervangen door de regels van dit paraplubestemmingsplan Leudal.

Artikel 2 en 3 (begrippen en wijze van meten) zijn expliciet gekoppeld aan de regels van het onderhavige paraplubestemmingsplan Leudal. Voor de toepassing van de bestemmingsplanbepalingen uit de onderliggende bestemmingsplannen die betrekking hebben op het buitengebied en voor zover het betreft andere onderwerpen dan die in onderhavig paraplubestemmingsplan zijn weergegeven, blijven de bepalingen inzake de definities en wijze van meten uit de vigerende bestemmingsplannen van kracht.

De vigerende bestemmingsplannen behouden daarmee grotendeels hun werking. De toevoeging van, respectievelijk vervanging door de artikelen 1 tot en met 20 van dit bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de in de onderliggende bestemmingsplannen opgenomen bestemmingen, regels c.q. voorschriften etc., anders dan zoals hierboven vermeld.



Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1 (bestemmings)plan:

het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Leudal' van de gemeente Leudal, bestaande uit de toelichting en deze regels.

2 aan huis gebonden beroepen:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnen, ontwerptechnisch gebied of daarmee gelijk te stellen gebieden, dat door zijn beperkte omvang in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie en met een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het beroep dient uitgeoefend te worden door één van de bewoners/gebruikers van de woning.

3 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een huishouding gehuisvest is. De woonruimte moet zowel ruimtelijk als functioneel verbonden zijn met de woning.

4 antenne-installatie:

zendinstallatie ten behoeve van telecommunicatie.

5 arbeidsmigrant:

economisch actieve migrant wiens doel het is op eigen initiatief en op vrijwillige basis arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland.

6 bebouwing:

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

7 bed & breakfast:

een voorziening 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.

8 beschermd natuurgebied:

gebieden behorende tot de EHS, POG en/of Natura 2000 dan wel gebieden die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Natuur' hebben.



9 bestaand:

1. bij bebouwing:
bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een verleende bouwvergunning;
2. bij gebruik:
gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

11 bijgebouw:

1. aangebouwd bijgebouw:
een met het hoofdgebouw verbonden gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw (woonfuncties toegestaan). Er mogen geen nieuwe woningen ontstaan door het te realiseren aangebouwde bijgebouw.
2. vrijstaand bijgebouw:
een van het hoofdgebouw vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw alsmede functioneel ondergeschikt is t.o.v. het hoofdgebouw (géén woonfuncties e.d. toegestaan).

12 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.

13 bouwblok/bouwperceel:

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

14 bouwvlak:

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

15 bijbouwvlak:

het gedeelte van een bouwperceel waarbinnen conform de onderliggende bestemmingsplannen bijgebouwen mogen worden opgericht.

16 bouwwerk:

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



17 buitengebied:

de gronden vallende binnen de gemeente Leudal, maar buiten de verbale contouren van de kernen gelegen binnen de gemeente Leudal. Het contourenbeleid is opgenomen in het POL 2006 (geactualiseerd 2008) en in de POL-aanvulling Contourenbeleid Limburg (2005), Atlas contouren NML (2006) – Noord en Midden Limburg.

18 burgerwoning:

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep van personen.

19 cultuurhistorisch waardevol of karakteristiek pand:

gezien de betekenis voor het stedenbouwkundige beeld ter plaatse en naar oordeel van de monumentencommissie te handhaven gebouw of bouwwerk, waarvan de waarde wordt gekenmerkt door het in de loop van de geschiedenis door menselijk gebruik ontstane beeld.

20 detailhandel:

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

21 gebouw:

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

22 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, gelet op de bestemming, door zijn functie, ligging, constructie of afmeting als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

23 huishouden:

een verzameling van één of meer personen met een relationele binding die één woonruimte bewoont en een economisch- consumptieve eenheid vormt.

24 intensieve veehouderij:

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt onder meer bedoeld op varkens, kippen, vleeskui-kens, vleeskalveren, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders of een combinatie daarvan. Een melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.



25 kern:

de gronden vallende binnen de verbale contouren van de kernen gelegen binnen de gemeente Leudal. Het contourenbeleid is opgenomen in het POL 2006 (geactualiseerd 2008) en in de POL-aanvulling Contourenbeleid Limburg (2005), Atlas contouren NML (2006) - Noord en Midden Limburg.

26 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die op basis van 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.

27 erfafscheiding:

In het terrein zichtbare afscheiding van het als erf aan te merken perceel(sgedeelte) bij een woning of andere hoofdfunctie.

28 onderliggend bestemmingsplan:

alle voor de vaststelling van dit plan van belang zijnde bestemmingsplannen die betrekking hebben op het buitengebied van de gemeente Leudal.

29 POL-uitwerking BOM+:

de POL-uitwerking Bouwkavel op Maat plus, gericht op het mogelijk maken van (agrarische) bedrijfsontwikkelingen en tegelijkertijd winst behalen in de omgevingskwaliteit, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 15 juli 2003 en inwerking getreden d.d. 11 september 2003.

30 recreatief woonverblijf:

een (deel van een) gebouw, dat dient als tijdelijk verblijf voor wisselde groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

31 site sharing:

Het delen van een locatie door meerdere gebruikers, in het geval van antenne-installaties het delen van een mast door meerdere mobiele telefonieaanbieders.

32 tijdelijke zorgbehoefte:

Het bieden van (mantel)zorg en/of daaraan gerelateerde diensten die met het proces van zorgverlening te maken hebben, gedurende en niet langer dan de periode dat hiervoor de noodzaak bestaat binnen één huishouden. In geen geval mag uit de zorgverlening een permanente zorgvoorziening en/of tweede huishouden voortkomen.

33 trekkershut:

een hut met slaapgelegenheden en eventuele andere voorzieningen waarvoor een bouwvergunning is vereist en die dienst doet als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.



34 woning(en):

1. woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.
2. 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.
3. 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 getoet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.
4. gestapelde woningen:
woningen waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd.
5. grondgebonden woning:
een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als eenheid moet worden beschouwd.
6. halfvrijstaande woning:
een woning waarvan het hoofdgebouw met één gevel gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
7. hoekwoning:
woning gelegen op de hoek van twee openbare wegen, fiets- en/of voetpaden.
8. levensloopbestendige woning:
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.
9. 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.
10. vrijstaande woning:
een woning die noch met het hoofdgebouw noch met een bijgebouw gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.



11. vrijstaand geschakelde woningen:
minimaal 2 vrijstaande woningen waarbij de woning met de zijgevel van een aangebouwd bijgebouw aaneengebouwd is aan de aan de andere zijde gelegen zijgevel van een hoofdgebouw.
12. zorgwoning:
een nultredenwoning met een 24-uurs (extramurale) zorggarantie.

36 woningsplitsing:

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van twee of meerdere huishoudens, waarbij per wooneenheid één huishouden gevestigd is. Woningsplitsing is uitdrukkelijk niet: het verbouwen ter bewoning van bijgebouwen.

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 Verrichten van metingen

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

3 de inhoud van een bouwwerk:

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

4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

5 de oppervlakte van een bouwwerk

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



6 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd.

7 de diepte van een woning:

de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van de woning.

8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

9 het peil:

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

3.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 meter.



2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Mantelzorg

4.1 Ontheffing van de gebruiksregels

4.1.1 Ontheffing mantelzorg in bijgebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van de gebruiksregels ten behoeve van het realiseren van mantelzorg in aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het aangebouwde dan wel vrijstaande bijgebouw:
 1. ten dienste staat van de betreffende woning op hetzelfde perceel;
 2. een afhankelijke woonruimte betreft;
 3. een maximale oppervlakte heeft van 70 m², tenzij de omstandigheden ter plaatse een andere afweging rechtvaardigen;
 4. niet als zelfstandige woning wordt en zal worden gebruikt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;
- c. het bieden van zorg voortkomt uit een sociale relatie tussen de zorgbehovende en de zorgverlener;
- d. aantoonbaar sprake is van een tijdelijke zorgbehoefte;
- e. een indicatie van het centrum indicatiestelling zorg (CIZ) of daarmee gelijk te stellen indicatie benodigd is.

4.1.2 Voorwaarden ontheffing mantelzorg in bijgebouwen

De in 4.1.1 bedoelde ontheffing kan weer worden ingetrokken wanneer de noodzaak van mantelzorg niet langer aanwezig is.

4.1.3 Procedure

Burgemeester en wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 17 gegeven procedure.



Artikel 5 Woningsplitsing

5.1 Ontheffing van de bouwregels

5.1.1 Ontheffing splitsen woningen

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen 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. een bedrijf geen belemmering vormt voor de woningsplitsing;
- c. de woningsplitsing geen belemmering vormt voor een bedrijf;
- d. na splitsing:
 1. maximaal 1 extra woning is ontstaan, behoudens wanneer de te splitsen woning:
 - I. een cultuurhistorisch of karakteristiek pand dan wel monument betreft;
 - II. in een kernrandzone is gelegen,
in welke gevallen het gemeentebestuur splitsing tot meerdere woningen kan toestaan, mits geen onevenredige nadelige effecten voor de omgeving optreden;
 2. elke woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³ en maximaal 750 m³;
 3. een landschappelijke inpassing in overleg met de gemeente plaatsvindt van de ontstane situatie;
 4. het uitbreiden van de woningen niet is toegestaan;
- e. waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van de oorspronkelijke woning gehandhaafd blijven;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woonklimaat en omringende functies en waarden;
- g. de initiatiefnemer ter compensatie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving realiseert, gewaarborgd door middel van een anterieure overeenkomst.

5.1.2 Procedure ontheffing

Burgemeester en wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 17 gegeven procedure.



Artikel 6 Uitbreiding van woningen

6.1 Ontheffing van de bouwregels

6.1.1 Ontheffing uitbreiding woningen

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van de bouwregels ten behoeve van het uitbreiden van woningen in het buitengebied, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de woning na uitbreiding:
 - 1. maximaal 750 m³ bedraagt;
 - 2. maximaal 1000 m³ bedraagt, waar het betreft de inpandige verbouwing van de woning waarbij voormalige bedrijfsgebouwen bij de woning worden betrokken;
- b. een compensatie wordt vereist indien de inhoud van de woning boven 650 m³ uitkomt, in de vorm van:
 - 1. de sloop van oude gebouwen;
 - 2. een bijdrage aan natuurontwikkeling;
 - 3. een combinatie van de maatregelen genoemd onder 1 en 2;
 - 4. een daarmee gelijk te stellen maatregel;
- c. erfbeplanting dient te worden gerealiseerd.

6.1.2 Ontheffing grotere inhoud woning

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van de bouwregels ten behoeve van het uitbreiden van woningen tot een maximale inhoud van 825 m³, met dien verstande dat de 10 % regeling van de vigerende bestemmingsplannen wordt uitgesloten.

6.1.3 Procedure ontheffing

Burgemeester en wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 17 gegeven procedure.



Artikel 7 BOM+

7.1 Nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een bouwvergunning kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van de in artikel 17 gegeven procedure, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing van het perceel c.q. de kavel:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- 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 voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

7.2 Ontheffing van de bouwregels

7.2.1 Ontheffing uitbreiding bestaande agrarische bedrijven

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van de bouwregels ten behoeve van het uitbreiden van bestaande agrarische bedrijven, met dien verstande dat:

- a. de uitbreiding plaatsvindt:
 - 1. binnen het bouwvlak of een daarmee vergelijkbaar vlak;
 - 2. op basis van een door de gemeente goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan en/of een stedenbouwkundig ontwerp;
- b. de voorwaarden zoals genoemd in de POL-uitwerking BOM+ in acht worden genomen.

7.2.2 Procedure ontheffing

Burgemeester en wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 17 gegeven procedure.



Artikel 8 Bijgebouwen bij woningen in het buitengebied

8.1 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bijgebouwen en het bijbouwvlak gelden de volgende bouwregels:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen.

8.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 17 gegeven procedure, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

1. ter waarborging van de landschappelijke inpassing van het bouwplan;
2. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

8.3.1 Ontheffing groter oppervlak bijgebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van de bouwregels ten behoeve van het toestaan van een oppervlak van maximaal 150 m² aan bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. sprake is van landschappelijke inpassing van het bouwplan;
- b. een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;
- c. een compensatie wordt geleverd op of in de nabijheid van het perceel;
- d. de hoogte van bijgebouwen, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 5 meter bedraagt;
- e. maximaal 50% van het voor bebouwing in aanmerking komende deel van het perceel wordt bebouwd;
- f. het aantal woningen op het perceel gelijk blijft.

8.3.2 Ontheffing terugbouwen gesloopte bijgebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van de bouwregels ten behoeve van het toestaan van het terugbouwen van maximaal 75% van gesloopte bestaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het maximale oppervlak aan bijgebouwen 200 m² bedraagt.

8.3.3 Procedure ontheffing

Burgemeester en wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 17 gegeven procedure.



Artikel 9 Huisvesting arbeidsmigranten

9.1 Ontheffing van de bouwregels

9.1.1 Ontheffing voor het (ver)bouwen van panden voor huisvesting van arbeidsmigranten

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van bouwverboden dan wel bouwregels ten behoeve van het (ver)bouwen van panden behorende bij een agrarisch bedrijf ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, mits:

- a. de te huisvesten werknemers werkzaam zijn bij het agrarische bedrijf waar de huisvesting plaatsvindt;
- b. maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bedrijf worden gehuisvest;
- c. de huisvesting plaatsvindt binnen hetzelfde agrarische bouwblok als de bedrijfs-woning;
- d. wanneer de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is, een passende herbestemming voor de bebouwing wordt gezocht, dan wel de bebouwing wordt gesloopt of de bebouwing wordt in de oorspronkelijke staat teruggebouwd, hetgeen bij voorwaarde aan de ontheffing zal worden verbonden;
- e. de huisvesting ruimtelijk wordt ingepast conform BOM+ in geval sprake is van nieuwbouw en/of gebouwelijke uitbreiding;
- g. infiltratievoorzieningen voor regenwater worden gerealiseerd.

9.2 Ontheffing van de gebruiksregels

9.2.1 Ontheffing voor huisvesten arbeidsmigranten

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van gebruiksverboden dan wel gebruiksregels ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten, met dien verstande dat:

- a. per werknemer een minimale gebruiksoppervlakte wordt aangehouden van 10 m²;
- b. maximaal 30 personen tegelijk binnen een agrarisch bouwblok mogen worden gehuisvest;
- c. de maximaal toegestane verblijfsduur per individuele werknemer:
 1. 12 maanden per jaar bedraagt in het geval van huisvesting in een reguliere woning;
 2. 9 maanden per jaar bedraagt in alle andere gevallen;
- d. huisvesting in woningen binnen een woonbestemming is toegestaan voor:
 1. 1 afzonderlijk huishouden;
 2. maximaal 4 personen die geen huishouden vormen;
 3. 1 huishouden en maximaal 3 andere personen;
- f. maximaal 10 personen tegelijk mogen worden gehuisvest in het geval van kamerverhuur of logies;



- g. logies niet zijn toegestaan in vrijkomende bebouwing zoals kloosters, kantoorpanden, asielzoekerscentra, hotels en (niet-) agrarische bebouwing;
- h. huisvesting op een agrarisch bedrijf niet is toegestaan in toercaravans, kampeer-auto's en/of tenten;
- i. huisvesting in groepsaccommodaties alleen is toegestaan op plaatsen dit reeds aanwezig was voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- j. de huisvesting alleen is toegestaan zolang de behoefte hiertoe bestaat.

9.2.2 Ontheffing voor plaatsen woonunits binnen het agrarische bouwblok

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van bouwverboden dan wel bouwregels ten behoeve van het plaatsen van woonunits binnen het agrarische bouwblok ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, met dien verstande dat:

- a. plaatsing van woonunits alleen toegestaan is na ondertekening van een overeenkomst dat de woonunits binnen 6 maanden na definitieve beëindiging van de huisvesting zullen worden verwijderd;
- b. de woonunits:
 - 1. op één bedrijfslocatie mogen worden geplaatst in het geval van meerdere bedrijfslocaties;
 - 2. binnen het agrarisch bouwblok dienen te worden geplaatst;
 - 3. landschappelijk dienen te worden ingepast;
 - 4. alleen in gebruik zijn voor werknemers van het agrarische bedrijf;
 - 5. op hetzelfde agrarische bouwblok als de bedrijfswoning zijn gelegen;
- c. per werknemer een minimale oppervlakte wordt aangehouden van 10 m²;
- d. per 6 in de woonunits gevestigde personen minimaal 1 douche, 1 toilet en 1 minikeuken aanwezig is;

9.2.3 Ontheffing voor huisvesten arbeidsmigranten bij collega agrariërs

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van gebruiksverboden dan wel gebruiksregels ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten op een agrarisch bedrijf van een collega agrariër, mits:

- a. de collega agrariër zelf ook arbeidsmigranten in dienst heeft en huisvest;
- b. de huisvesting uitsluitend wordt gebruikt voor binnen de gemeente Leudal werkzaam zijnde arbeidsmigranten;
- c. het bepaalde in 9.2.1 in acht wordt genomen.

9.2.4 Ontheffing voor plaatsen woonunits en/of stacaravans op campings

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van bouwverboden dan wel bouwregels ten behoeve van het plaatsen van woonunits en/of stacaravans ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten op campings en kleinschalige kampeerinrichtingen, mits een strikte scheiding wordt aangebracht met eventueel aanwezige recreatieve voorzieningen.



9.2.5 *Procedure ontheffing*

Burgemeester en wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 17 gegeven procedure.



Artikel 10 Antenne-installaties

10.1 Ontheffing van de bouwregels

10.1.1 Ontheffing ten behoeve van antenne-installaties

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van bouwverboden dan wel bouwregels ten behoeve van het oprichten van :

- a. antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, voor zover niet vergunningsvrij, waarbij plaatsing op gebouwen niet zijnde woningen de voorkeur heeft, en geen sprake is van:
 1. een monument;
 2. aantasting van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
 3. aantasting van het woonklimaat.
- b. vrijstaande antenne-installaties die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, mits:
 1. de hoogte van de antenne-installatie maximaal 40 meter bedraagt;
 2. de antenne-installatie inclusief de bijbehorende technische installaties en de bedrading worden ingepast in de omgeving;
 3. geen sprake is van landschappelijk en/of ruimtelijke verstoring;
 4. zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van:
 - I. site sharing;
 - II. plaatsing op bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - III. enkele hoge masten in plaats van meerdere lage masten;
 5. bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft plaatsing daarvan de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:
 - I. in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op, aan of bij infrastructurele werken;
 - II. indien plaatsing zoals genoemd onder I. om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antenne-installatie bij gebouwen geplaatst;
 - III. indien plaatsing zoals genoemd onder I. en II. niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van bossen voorgestaan;
 - IV. indien plaatsing zoals genoemd onder I., II., en III. niet mogelijk is, wordt plaatsing in open gebied toegestaan;
 - V. indien plaatsing zoals genoemd onder I, II, III en IV niet mogelijk is, wordt plaatsing in beschermd natuurgebied toegestaan, mits grote zorgvuldigheid wordt geboden bij de inpassing.

10.1.2 Procedure ontheffing

Burgemeester en Wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 17 gegeven procedure.



Artikel 11 Intensieve veehouderij

11.1 Bouwregels

Ten aanzien van intensieve veehouderij in bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwwerken hebben een maximale:
 - 1. bebouwingshoogte van 12,0 meter boven maaiveld;
 - 2. goothoogte van 7,20 meter boven maaiveld.



Artikel 12 Vormwijziging agrarisch bouwblok via wijzigingsbevoegdheid

12.1 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd (ten behoeve van vormwijziging van een bestaand agrarisch bouwblok) bestemmingen grenzend aan bestemmingen waarbij de oprichting van een bouwvlak of daarmee vergelijkbaar vlak mogelijk is, te wijzigen in een bestemming waarbinnen de oprichting van een bouwvlak mogelijk is, mits:

- a. gelijktijdig een even groot dan wel groter gedeelte van de bestemming waarbinnen de oprichting van een bouwvlak mogelijk is, wordt gewijzigd in een aan deze bestemming grenzende bestemming;
- b. de vormwijziging noodzakelijk is vanwege bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het op het te veranderen bestemmingsvlak gelegen agrarisch bedrijf;
- c. de waarden van de bestemming en van de aangrenzende bestemming als gevolg van de vormwijziging niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met het provinciale beleidskader als bedoeld in het POL en het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg;
- d. dit door het leveren van een compensatie gepaard gaat met een verbetering van de gebiedskwaliteit overeenkomstig de 'POL-uitwerking BOM+'. De compensaties dienen in redelijke verhouding te staan tot de aard en de omvang van de ingreep en gericht te zijn op integrale verbetering van de omgevingskwaliteit;
- e. dit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk, milieuhygiënisch en cultuurhistorisch perspectief aanvaardbaar is, hetgeen indien nodig aangetoond moet worden door deskundigenadviezen (op gebied van bijvoorbeeld bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur, archeologie en flora en fauna).



Artikel 13 Aan huis gebonden beroepen

13.1 Ontheffing van de gebruiksregels

13.1.1 Ontheffing toestaan aan huis gebonden beroepen

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van gebruiksregels ten behoeve van het uitoefenen van een beroep aan huis, met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning, inclusief de bijbehorende bijgebouwen, voor de activiteit mogen worden gebruikt, tot een maximum van 80 m²;
- b. geen zodanig verkeersaantrekkende werking wordt uitgeoefend dat ten gevolge daarvan verkeersoverlast ontstaat;
- c. in het geval van een woonbuurt geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de buurt, dan wel aan het landelijke karakter van de omgeving;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. geen detailhandel is toegestaan, behoudens ondergeschikte detailhandel.

13.1.2 Procedure ontheffing

Burgemeester en Wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 17 gegeven procedure.



Artikel 14 Bed & breakfast

14.1 Ontheffing van de gebruiksregels

14.1.1 Ontheffing ten aanzien van bed & breakfast

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van gebruiksregels dan wel gebruiksverboden ten behoeve van het faciliteren van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. het pand waarin de bed & breakfast wordt gerealiseerd:
 1. een bestaande pand is;
 2. in gebruik is voor woondoeleinden;
- b. het gebruik ten behoeve van bed & breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. de (bedrijfs)woning als zodanig herkenbaar blijft;
- d. de woonfunctie dan wel agrarische functie gehandhaafd blijft;
- e. de bed & breakfastvoorziening;
 1. binnen de bestaande woning wordt gerealiseerd;
 2. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
 3. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet aantast;
 4. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig beïnvloedt;
 5. geen onevenredige nadelige gevolgen oplevert voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
 6. ten hoogste 8 slaapplaatsen heeft;
- f. de veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit.

14.1.2 Procedure ontheffing

Burgemeester en Wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 17 gegeven procedure.



Artikel 15 Recreatieve woonverblijven bij agrarische bedrijven

15.1 Ontheffing van de bouwregels

15.1.1 Ontheffing voor recreatieve woonverblijven

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van bouwverboden dan wel bouwregels ten behoeve van het inpandig verbouwen van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van het realiseren van recreatiwoonverblijven voor verblijfsrecreatie met een daarbij behorende kleinschalige horecavoorziening, dan wel het plaatsen van trekkershutten, met dien verstande dat:

- a. permanente bewoning niet is toegestaan;
- b. de agrarische doeleinden als hoofdactiviteit blijft gehandhaafd;
- c. de vloeroppervlakte per:
 - 1. recreatiwoonverblijf maximaal 100 m² bedraagt;
 - 2. trekkershut maximaal 25 m² bedraagt;
- d. het aantal recreatiwoonverblijven en trekkershutten samen maximaal 5 bedraagt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;
- f. trekkershutten worden ingepast in de omgeving;
- g. recreatiwoonverblijven en trekkershutten worden meegerekend bij het maximaal toegestane aantal van 25 kampeermiddelen per agrarisch bedrijf;
- h. de recreatiwoningen c.q. trekkershutten dienen te worden opgericht binnen het agrarische bouwblok.

15.1.2 Procedure ontheffing

Burgemeester en Wethouders volgen bij het verlenen van ontheffing de in artikel 17 gegeven procedure.



3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Procedure ontheffing en nadere eisen

Bij het verlenen van ontheffing ingevolge de in deze regels opgenomen ontheffingsmogelijkheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp van het ontheffingsbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. Burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van de aanvraag of het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent verlening van ontheffing.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het 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;
- c. 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;
- d. 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 'Paraplubestemmingsplan Buitengebied Leudal'.



