

Beheersverordening **Bedrijventerrein Roggel**

Regels

NL.IMRO.1640.BV13BtRoggel-VG01

Afbeelding: plangebied Bedrijventerrein Roggel



Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Toepassing	4
Artikel 2	Begrippen	5
Artikel 3	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	10
Artikel 4	Algemene afwijkingsregels	10
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	12
Artikel 5	Overgangsrecht	12
Artikel 6	Slotregel	13
Bijlagen		15
Bijlage 1	Bestemmingsplan "Buitengebied"	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassing

1.1 Algemeen

Op de onderhavige 'Beheersverordening bedrijventerrein Roggel' zijn de voorschriften en bijbehorende plankaarten van het in tabel 1 genoemde en in de bijlage bij deze regels opgenomen bestemmingsplan, alsmede de verleende vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening, met dien verstande dat artikel 2, 3 en 5 niet van toepassing zijn op het in tabel 1 genoemde bestemmingsplan.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan "Buitengebied"	28-05-1996	07-01-1997

Tabel 1. Vigerend bestemmingsplan.

Artikel 2 Begrippen

2.1 Plan

de 'Beheersverordening bedrijventerrein Roggel' van de gemeente Leudal.

2.2 Beheersverordening

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1640.BV13BtRoggel-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

2.3 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.

2.4 Bebouwing

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

2.5 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.

2.6 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;
- b. bij gebruik:
gebruik zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

2.7 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, met uitzondering van overkappingen.

2.8 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.

2.9 Bouwperceel

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

2.10 Bouwwerk

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

2.11 Evenement

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

2.12 Gebouw

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

2.13 Hoofdbebouwingsvlak

denkbeeldig vlak waarbinnen zowel het hoofdgebouw als bijbehorende bouwwerken opgericht/uitgebreid mogen worden. Dit vlak wordt begrensd door de voorgevelrooilijn en een denkbeeldige lijn op 15 meter uit en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

2.14 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.

2.15 Horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

2.16 Kortlopend evenement

een evenement met een duur van maximaal 3 dagen, exclusief opbouwen en afbreken.

2.17 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

2.18 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.

2.19 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.

2.20 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. halfvrijstaande woning
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. 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, 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.

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 De inhoud van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Op de onderhavige beheersverordening 'bedrijventerrein Roggel' zijn de voorschriften van het in tabel 1 genoemde bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Algemene afwijkingsregels

4.1 Algemeen

Wanneer niet anderszins een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften van het in artikel 1.1 benoemde bestemmingsplan 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 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.

4.2 Evenementen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het in artikel 1.1 benoemde bestemmingsplan voor het houden van kortlopende evenementen met dien verstande dat:

- a. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

4.3 Duurzaamheid

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het in artikel 1.1 benoemde bestemmingsplan 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.

4.4 Bed & breakfast

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het in artikel 1.1 benoemde bestemmingsplan ten behoeve van een Bed & breakfastvoorziening in een (bedrijfs-)woning, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. de Bed & breakfastvoorziening een maximumcapaciteit kent van ten hoogste 8 personen, met een maximum verblijfsduur van 6 weken;
- c. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- e. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed & breakfastvoorziening dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- j. de maximale oppervlakte in totaal 80 m² bedraagt, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van een Bed & breakfastvoorziening in gebruik mag zijn;
- k. de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de Bed & breakfastvoorziening, uitsluitend bij een woonfunctie wordt verleend.

4.5 Mantelzorg

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het in artikel 1.1 benoemde bestemmingsplan voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. het bijbehorende bouwwerk:
 - 1. ten dienste staat van de betreffende woning op hetzelfde perceel;
 - 2. een afhankelijke woonfunctie 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. er 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 zorgbehoevende en 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;
- f. de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van mantelzorg weer kan worden ingetrokken wanneer de noodzaak tot mantelzorg niet langer aanwezig is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

5.2 Overgangsrecht gebruik

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

5.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de 'Beheersverordening bedrijventerrein Roggel'.

Bijlage 1 Bestemmingsplan "Buitengebied"

De toelichting, voorschriften en plankaarten van het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn via de onderstaande link te raadplegen:

[http://leudal.gemeentedocumenten.nl/Beheersverordeningen Leudal/bedrijventerrein Roggel/BP Buitengebied Roggel en Neer](http://leudal.gemeentedocumenten.nl/Beheersverordeningen%20Leudal/bedrijventerrein%20Roggel/BP%20Buitengebied%20Roggel%20en%20Neer)