Bestemmingsplan

- Regels -

Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023

Gemeente Leudal

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023

Gemeente Leudal

IDN-nummer: NL.IMRO.1640.BP23BtRoggel-ON01

Status: vastgesteld

Datum: November 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Bedrijventerrein	15
Artikel 4	Groen	20
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	22
Artikel 6	Waterstaat - Beschermingszone watergang	25
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 8	Algemene bouwregels	28
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 13	Algemene procedureregels	34
Artikel 14	Overige regels	35
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**37**
Artikel 15	Overgangsrecht	37
Artikel 16	Slotregel	38

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023' met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP23BtRoggel- ON01 van de gemeente Leudal.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

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 Bebouwd oppervlak

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

1.7 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.

1.8 Bebouwing

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

1.9 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.

1.10 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.

1.11 Bedrijfsvloeroppervlakte

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.

1.12 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.

1.13 Beperkt kwetsbare objecten

objecten zoals benoemd in artikel 1, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.14 Bestaand

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

1.15 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bouwen

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

1.18 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 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.

1.20 Bouwmarkt

een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een overdekt verkoopoppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden, met inbegrip van ondergeschikte verkoop van seizoensgebonden artikelen.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 Detailhandel in grove bouwmaterialen

detailhandel in grove bouwmaterialen alsmede aanverwante producten zoals erfafscheidingen, tuinhuisjes, chalets, stacaravans, buitenspeeltoestellen en dergelijke. Zulks met uitzondering van tuincentra en bouwmarkten.

1.27 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.

1.28 Diversiteit van een bedrijf

de mate waarin binnen een bedrijf activiteiten plaatsvinden die in verschillende milieucategorieën vallen.

1.29 Erf

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

1.30 Evenement

een georganiseerde, voor het publiek toegankelijke activiteit van vermaak op het gebied van onder meer sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak. Er kan sprake zijn van een ruimtelijk relevant evenement danwel van een ruimtelijk niet relevant evenement.

1.31 Gebouw

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

1.32 Geluidszoneringsplichtigeinrichting

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

1.33 Hoofdgebouw

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

1.34 Horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zulks met uitzondering van een seksinrichting.

1.35 Internetwinkel

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en waarbij geen sprake is van publieksgerichte activiteiten, zoals afhaalpunten, voor publiek toegankelijke winkelruimtes of showrooms.

1.36 Kantoor

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

1.37 Kunstwerken

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke,

1.38 Kunstobjecten

artistieke kunstuitingen in de vorm van standbeelden, glaswerken, schilderingen en dergelijke.

1.39 Kwetsbare objecten

objecten zoals benoemd in artikel 1, sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.40 Maatschappelijk

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en openbare dienstverlening.

1.41 Ondergeschikt bouwdeel

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

1.42 Ondergronds bouwwerk

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

1.43 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.

1.44 Overig bouwwerk

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

1.45 Overkapping

een (bijbehorend) bouwwerk met minimaal een open wand.

1.46 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.

1.47 Parkeervoorziening

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

1.48 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.

1.49 Perceel

het bouwperceel.

1.50 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.

1.51 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.

1.52 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.

1.53 Risicovolleinrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.54 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, vlooienmarkten, 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. sprake is van meer dan 6 evenementen per locatie per kalenderjaar;
b. sprake is van meer dan 1 evenement per locatie per maand;
c. het aantal aanwezigen meer bedraagt dan 100 personen ingeval van privéfeesten, buurtbarbecues en buurtfeesten;
d. de activiteit plaats vindt tussen 24.00 en 09.00 uur;
e. er muziek ten gehore wordt gebracht voor 09.00 uur of na 24:00 uur;
f. er onevenredig nadelige gevolgen zijn voor de verkeers- en bereikbaarheidssituatie die niet door het treffen van verkeersmaatregelen kunnen worden gecompenseerd;
g. er objecten worden geplaatst met een oppervlakte van meer dan 50 m2.

1.55 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(A) 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.

1.56 Servicepunt

verkoop- en informatiepunt ten behoeve van kleinschalige dienstverlening en kleinschalige detailhandel.

1.57 Setback

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

1.58 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.

1.59 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.

1.60 Toename van stikstofemissie

a. Er is sprake van een toename van stikstofemissie door het gebruik van gronden en bouwwerken wanneer de emissie van stikstof (N/kg/jaar*) meer bedraagt dan de emissie van stikstof (N/kg/jaar*) afkomstig van het feitelijk bestaande, planologisch legale gebruik van gronden en bouwwerken, voorafgaand aan de vaststelling van het plan.
b. Indien een gelijkblijvende of een afname van de stikstofemissie (N/kg/jaar*) afkomstig van het feitelijk bestaande, planologisch legale gebruik van de betreffende gronden en bouwwerken voorafgaand aan de vaststelling van het plan, een hogere stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige en voor stikstof overbelaste habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie;
c. Als uitzondering op lid a en lid b van deze bepaling geldt het volgende:
   er is geen sprake van een toename van stikstofemissie wanneer er sprake is van de volgende situatie:
   1. de toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en voor stikstof overbelaste habitats in een Natura 2000-gebied ten gevolge van een toename van stikstofemissie zoals bedoeld in lid a en lid b van deze bepaling, kleiner is dan 0,00 mol/ha/jaar, berekend met de AERIUS-Calculator.

* wanneer in deze regels 'emissie N/kg/jaar' wordt gebruikt, wordt de hiervan onderdeel uitmakende hoofdletter 'N' bedoeld als verzamelnaam voor NH3 en NOx.

1.61 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.

1.62 Verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan “Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023”, bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met IDN-nummer “NL.IMRO.1640.BP23BtRoggel-ON01”.

1.63 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).

1.64 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.

1.65 Waterhuishoudkundigevoorzieningen

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

1.66 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.

1.67 Wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

1.68 Woning(en)

onder 'woning' wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 De hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 Afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan die staan vermeld in milieucategorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 1;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1.' uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan die staan vermeld in milieucategorie 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 1;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan die staan vermeld in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 1;
   4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - composietmaterialen', tevens een bedrijf is toegestaan dat composietmaterialen produceert, inclusief de opslag van grond-, hulpstoffen en producten;
   5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - chalets en caravans', tevens een bedrijf is toegestaan ten behoeve van de vervaardiging, opslag, uitstalling en verkoop van chalets, stacaravans, woonunits, prefab-woningen, tinyhouses, kantoorunits en andere hiermee vergelijkbare door het bedrijf geproduceerde units, alsmede het stallen, verhuren en verkopen van campers;
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;
g. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.6.5.

met de daarbij behorende:

h. wegen en paden;
i. groenvoorzieningen;
j. voorzieningen van algemeen nut;
k. parkeervoorzieningen met dien verstande dat parkeren én laden en lossen op de eigen bedrijfskavel dient plaats te vinden;
l. opslag van goederen en materialen achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen met dien verstande dat, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' uitsluitend groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van een waterberging zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bij aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw dient te worden aangetoond dat voldoende waterberging binnen het plangebied aanwezig is of wordt gerealiseerd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
b. Het bouwperceel mag -met inachtneming van het bepaalde in sub a- worden bebouwd tot maximaal het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.
c. De maximale kavelmaat bedraagt 5.000 m², behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - composietmaterialen' en 'specifieke vorm van bedrijf - chalets en caravans', waar -uitsluitend ten behoeve de volgens die specifieke functieaanduidingen toegestane bedrijfsactiviteiten- de maximale kavelmaten overeenkomen met de begrenzingen van die specifieke functieaanduidingen.
d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - composietmaterialen' is een opslagvoorziening voor verpakte gevaarlijke stoffen is toegestaan, mits:
    - de oppervlakte maximaal 2.500 m^2 bedraagt;
    - de opslagvoorziening wordt voorzien van een automatische blusgasinstallatie.
e. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter.
f. In afwijking van het bepaalde onder e is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' maximaal de aangeduide bouwhoogte toegestaan.
g. De afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 dan 6 meter bedragen.
d. Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:
    1. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen, zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
    2. de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan binnen een bouwvlak, op een afstand van minimaal 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen; de bouwhoogte van de overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 9 meter;
    3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1 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 Hogere maximale kavelmaat

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en een grotere maximale kavelmaat worden toegestaan tot maximaal 10.000 m², 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;
d. het bij voorkeur de oprichting, uitbreiding en/of verplaatsing van een lokaal bedrijf betreft.

3.4.2 Kleinere afstand gebouwen tot zijdelingse en achterperceelsgrenzen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder g. 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.

3.4.3 Kleinere afstand bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot zijdelingse en achterperceelsgrenzen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder d.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 9 in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. wonen;
c. bewoning en/of verblijfsrecreatief gebruik van uitgestalde units en campers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – chalets en caravans';
d. bedrijfsactiviteiten, niet genoemd in 3.1;
e. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 3.1;
f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
g. kantoorfuncties, met uitzondering van kantoorfuncties als bedoeld in 3.1;
h. ruimtelijk relevante evenementen;
i. risicovolle inrichtingen; met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting', met dien verstande dan de PR 10^{-6} contour gelegen is binnen 50 meter vanaf de grens van het bouwperceel;
j. horeca;
k. permanente of tijdelijke bewoning;

l. internetwinkels waarbij sprake is van publieksgerichte activiteiten, zoals afhaalpunten, voor publiek toegankelijke winkelruimtes of showrooms;
m. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt;
n. het vervaardigen van chalets, stacaravans, woonunits, prefab-woningen, tinyhouses, kantoorunits en andere hiermee vergelijkbare units, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - vervaardiging van producten'.
o. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor anders dan groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van een waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'.

3.5.2 Opslag

Voor het gebruik van gronden voor - al dan niet permanente - buitenopslag van goederen, geen bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximale hoogte van buitenopslag van goederen, niet zijnde bouwwerken, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m;
b. de maximale hoogte van buitenopslag van goederen, niet zijnde bouwwerken, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1,5 m;

een en ander 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.

3.5.3 Stalling

Voor het gebruik van gronden voor - al dan niet permanente - (uit)stalling van chalets, stacaravans, woonunits, prefab-woningen, tinyhouses, kantoorunits en andere hiermee vergelijkbare units, alsmede het stallen van campers gelden de volgende regels:

a. de stalling is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – chalets en caravans' aangeduide bedrijf;

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 d. 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 Risicovolleinrichtingen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder i. ten behoeve van het toestaan van nieuwe risicovolle inrichtingen, mits de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van de risicovolle inrichting de grenzen van het bouwperceel en/of de grenzen van de bestemming 'groen' 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 buitenopslag van goederen, niet zijnde bouwwerken 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;
d. de opslag uitsluitend plaatsvindt binnen het bouwvlak.

3.6.5 Ruimtelijk niet relevante evenementen

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

a. er wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de geldende 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' en het geldende 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal';
b. indien het onder a. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

3.6.6 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen als bedoeld in lid 3.1 onder a., onder 4. en 5. te verwijderen, indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. speelvoorzieningen;
d. paden;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. kunstwerken;
g. kunstobjecten
h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.
i. evenementen;
j. landschappelijke inpassing;
k. in- en uitritten van bedrijfskavels.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

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 9 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunningten 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 5.2.1 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;
    4. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m².

c. Indien uit het onder 5.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

e. Indien het 5.2.1 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.

5.3 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.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van 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.

5.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.4.1 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. de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;
c. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m².

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 6 Waterstaat - Beschermingszone watergang

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

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

a. de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
b. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m^2.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang, van het bepaalde in lid 6.2.1 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwvlak.
c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.
d. Bij het berekenen van de 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.

8.1.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1.2 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.

8.2 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.

8.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.3.1 Maximale maatvoering

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

8.3.2 Minimale maatvoering

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

8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.3.1 en 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens als en/of ten behoeve van een seksinrichting of voor straatprostitutie;
b. 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;
c. 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 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - landschappelijkeinpassing

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - landschappelijke inpassing', zijn de gronden mede bestemd ter waarborging van de realisering en instandhouding van landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Groen'.

10.1.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2 worden gebouwd indien en voorzover voldaan wordt aan de volgende voorwaardelijke verplichting:

a. voor de bouw van gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - chalets en caravans', dient binnen 12 maanden na de gereedkoming van de vergunde bebouwing het landschapsplan, als opgenomen in Bijlage 3 te zijn aangelegd en vervolgens in stand te worden gehouden;
b. voor de bouw van gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - composietmaterialen' dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouw een door de Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal goedgekeurd landschapsplan te worden overlegd. Dit landschapsplan is een concretisering van het ruimtelijk kader, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels. Het landschapsplan dient binnen 12 maanden na gereedkoming van de vergunde bebouwing te zijn aangelegd en vervolgens in stand te worden gehouden.

10.1.3 Gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 lid 3.1, indien en zolang:

a. de landschappelijke inpassing als bedoeld in lid 10.1.2 onder a. op of direct grenzend aan hetzelfde bouwperceel en gelegen binnen de bestemming 'Groen', niet is gerealiseerd binnen 12 maanden na ingebruikname van de gronden voor de stalling als bedoeld in artikel 3 lid 3.5.3 dan wel binnen 12 maanden na gereedkoming van bebouwing als bedoeld in lid 10.1.2 onder a, en daarna niet in stand wordt gehouden;
b. de landschappelijke inpassing als bedoeld in lid 10.1.2 onder b. op of direct grenzend aan hetzelfde bouwperceel en gelegen binnen de bestemming 'Groen', niet is gerealiseerd binnen 12 maanden na gereedkoming van de vergunde bebouwing en daarna niet in stand wordt gehouden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

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

a. de voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
b. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
    1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
        - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, 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.

11.2 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:
    - verkeersveiligheid;
    - parkeren;
    - geluidhinder.

11.3 Servicepunten

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikel 3 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.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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 ter inzage legging van het vastgestelde plan worden gewijzigd.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Nadere eisen

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

Artikel 14 Overige regels

14.1 Verhouding tussen bestemmingen

a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
    1. in de 1e plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5';
    2. in de 2e plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang.

14.2 Parkeren

a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor uitbreiding van bebouwing en/of voor wijziging van functies, geldt de regel dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen ten behoeve van die uitbreiding en/of functiewijziging aanwezig dient te zijn en/of wordt gerealiseerd;
b. Onder voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. wordt verstaan dat wordt voldaan aan de normen die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2016 (Bijlage 4 van de regels), en indien de 'Nota Parkeernormen 2016' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging(en);
c. Het bepaalde onder a. geldt niet bij het verbouwen/uitbreiden van bestaande gebouwen en/of bij functiewijziging indien daardoor de parkeerbehoefte niet toeneemt;
d. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en kan worden toegestaan dat parkeergelegenheid niet op eigen terrein wordt gerealiseerd, mits aangetoond wordt dat op eigen terrein onvoldoende ruimte is en de benodigde parkeervoorzieningen elders worden gerealiseerd.

14.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Binnen het bestemmingsplangebied is het bebouwen en gebruik van onbebouwde en niet-waterdoorlatende gronden slechts toegestaan als binnen het bestemmingsplangebied is voorzien in de realisatie en instandhouding van een waterberging van voldoende omvang, waarbij ten aanzien van de capaciteit van de waterbergingsvoorzieningen is aangetoond en verzekerd dat wordt voldaan aan de minimale waterbergingseis van minimaal 50 mm per m^2 toename bebouwd/verhard oppervlak, danwel aan een waterbergingseis van minimaal 100 mm per m^2 toename bebouwd/verhard oppervlak indien de waterberging wordt gerealiseerd met een overstort richting oppervlaktewater.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

15.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl