

6 DECEMBER 2023



BP WATERSCHEI 71 6074 ES MELICK
VERBOUWING MUSEUM TOT 10 RECREATIEAPPARTEMENTEN

REGELS

VOF OETSJPANNING "DE MEULEBERG"
WATERSCHEI 71 6074 ES MELICK

Bestemmingsplan Waterschei 71 Melick (Horeca met recreatieappartementen)

Regels

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.1669.BPMLK2023Watersc71-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 15 september 2021

Ontwerp: 15 augustus 2023

Vaststelling: 29 februari 2024

Beknorte inhoud: Bestemmingsplan ten behoeve van de verbouwing van het voormalige museum aan de Waterschei 71 te Melick tot 10 recreatieappartementen.



Initiatiefnemer en opsteller bestemmingsplan: VOF Oetsjpanning “De Meuleberg”

Waterschei 71

6074 ES Melick

T: 0475 475901

E: info@demeuleberg.nl (www.demeuleberg.nl)

Contactpersoon: Karin van Bommel

Inhoudsopgave	pagina
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3-7
Artikel 2 Wijze van meten	8-9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Horeca	10-13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 5 Algemene bouwregels	15-16
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	18-19
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 10 Overige regels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 11 Overangsrecht	23
Artikel 12 Slotregel	23
Bijlagen	24
Bijlage 1 - Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2 - Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 3 – Kwaliteitskader Roerdalen	
Bijlage 4 – Herinrichtingsplan	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Waterschei 71' met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMLK2023Watersc71-VG01 van de gemeente Roerdalen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

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

1.6 bebouwingspercentage

het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.7 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.8 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie

het bedrijfsmatig exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen.

1.9 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond dat een niet voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 gebouw

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

1.23 gevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.24 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

1.25 horeca(bedrijf)

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van te nuttigen spijzen en/of dranken in gebouwen of op terrassen;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten;

waarbij de categorie-indeling, zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen in bijlage 2, in acht dient te worden genomen.

1.26 kwaliteitskader

het kwaliteitskader zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 'Roerdalen 2050' zoals vastgesteld op 8 juli 2021.

1.27 milieuhygiënisch inpasbaar

een ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar indien is aangetoond dat:

- a. voor milieu gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b. omliggende bedrijven niet onevenredige in hun activiteiten worden aangetast;
- c. er geen sprake is van significant negatief effecten op Natura 2000-gebied(en);
- d. nieuwe functies binnen de ecologische hoofdstructuur niet schadelijk zijn voor de natuur;
- e. bij het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige functies dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- f. bij het toestaan van nieuwe geurgevoelige functies wordt voldaan aan de wettelijke geurnormen of vastgestelde hogere geurnorm;
- g. er geen nieuwe kwetsbare objecten binnen 10⁻⁶-contour worden gerealiseerd;
- h. nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt indien hiertoe gewichtige redenen voor aanwezig zijn;
- i. de luchtkwaliteit geschikt is voor de gewijzigde functie;
- j. de toename verhard van oppervlak wordt gecompenseerd;

- k. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- l. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- m. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader.

1.28 overig bouwwerk

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

1.29 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.30 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.31 perceel

een stuk grond dat eenzelfde gebruik heeft en is omgeven door een duidelijk herkenbare grens in de vorm van bijvoorbeeld heggen, afrasteringen, sloten of greppels.

1.32 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.33 recreatieappartement

een afzonderlijke ruimte in een (deel van een) gebouw dat blijkens de bestemming uitsluitend is bedoeld voor kortdurend recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.34 standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.

1.35 terras

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het (horeca)bedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.36 verticale bouwdiepte

de diepte van een gebouw onder de grond of deels onder de grond (half verdiept).

1.37 voorgevel

de gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen in de voorgevelrooilijn.

1.38 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw word(t)(en)/is/zijn gesitueerd en die is/zijn gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

1.39 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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 scheidingsmuren) 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 ondergeschikte bouwonderdelen, 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 verticale bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot aan de bovenkant van de onderste afgewerkte vloer.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevelen kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt, en de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer dan 6 m²

2.8 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn; ondergeschikte bouwdelen worden hierbij niet meegenomen.

2.9 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.10 bruto vloeroppervlak

de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen, dus inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, enz.

2.11 aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: dient te zijn gesitueerd op maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. het peil in andere gevallen: dient te zijn gesitueerd op maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten, waaronder een restaurant;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatieve appartementen': 10 recreatieappartementen, met maximaal 30 slaappleatsen;

met de daarbij behorende:

- c. voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

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

- a. een hoofdgebouw en gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij door middel van een maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- c. tevens geldt het bepaalde in tabel 3.1;

Tabel 3.1

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
overige bedrijfsgebouwen	-	bestaand	6 m	10 m
lichtmasten	-	-	-	5 m
vlaggenmasten	-	-	-	8 m
erf- en terrein-afscheidings binnen bouwvlak	-	-	-	2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m
Bijbehorende bouwwerken	100 m ²	-	6m	6,5m
Erf-en terrein-afscheidings buiten bouwvlak	-	-	-	2m

- = niet van toepassing

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder d teneinde de oppervlakte van bedrijfsbebouwing uit te breiden, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- d. het bebouwingsoppervlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- e. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. terrassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de gronden mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - recreatieve appartementen”, indien het herinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 4 binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en in stand gehouden is.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Horeca zodanig wijzigen dat vormverandering van bouwvlakken is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. vormverandering van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de omvang van het bouwvlak mag niet worden vergroot;

- c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- d. de vormverandering van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, grenzend aan deze bestemming;
- f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in **Bijlage 3** opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader.

3.5.2 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Horeca zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van de bedrijfsactiviteiten – de in tabel 16.2 genoemde vervolgfuncties zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- c. bij wijziging dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- h. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- i. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- j. ten behoeve van de vervolgfunctie 'bedrijven behorende tot categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten' geldt tevens dat activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet zijn toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, grenzend aan deze bestemming;
- l. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in **bijlage 3** opgenomen uitwerking van het kwaliteitskader.

Tabel 3.2

gronden grenzend aan de bestemming	vervolgfuncties
A-LOG	wonen
AW-L1	- recreatie - toerisme - zorg - wonen
AW-L2	- wonen - bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat bedrijven gericht op recreatie, toerisme en zorg niet zijn toegestaan - bedrijven behorende tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten indien deze qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met categorie 1- en 2-bedrijven, met dien verstande dat bedrijven gericht op recreatie, toerisme en zorg niet zijn toegestaan.
AW-NL	- recreatie - toerisme - zorg - wonen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

5.2 Afstand van bebouwing tot verharde wegen

- a. Binnen het bouwvlak moet de bebouwing op een afstand van ten minste 10 m van de as van een verharde weg met een breedte van 10 m of minder worden gebouwd of op een afstand van ten minste 15 m van de as van een verharde weg breder dan 10 m.
- b. Met dien verstande dat:
 1. voor bebouwing, dat bij of krachtens de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan gevolgd de bestemming is toegelaten, maar waarvan de afstand tot de as van de weg kleiner is dan onder a genoemd, geldt dat de bestaande afstand als ten hoogste toelaatbaar wordt aangehouden.

5.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

5.3.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger dan die regel) worden nageleefd.

5.3.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 5.3.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

5.3.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

5.3.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.3.1](#) en [5.3.3](#) indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (een straal van circa 100 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

5.3.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van recreatieappartementen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van recreatieappartementen als huisvesting voor langdurig verblijf, dan wel van werknemers is niet toegestaan.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Milieuzone - roerdalslenk III

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - roerdalslenk III' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

7.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - roerdalslenk III' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

7.1.3 Uitzonderingen

De in artikel 7.4.2 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel sprake is van een boorput, dienen de doorboorde weerstand biedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of bentoniet.

7.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de verboden in dit artikel.

7.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element. In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. op de voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden is, in afwijking van het bepaalde onder de andere daar voorkomende bestemming(en), geen nieuwe bebouwing toegestaan met een hoogte van meer dan 1 bouwlaag en mag de bestaande bebouwing niet worden verhoogd;

- b. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a voor het oprichten van nieuwe bebouwing hoger dan 1 bouwlaag en/of het verhogen van de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', mits de windvang van de molen daardoor niet onevenredig wordt belemmerd en de toegestane maatvoering van de desbetreffende bestemmingsbepaling in acht wordt genomen.

7.3 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen nieuwe gevoelige functies worden opgericht.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.2 Hogere erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 teneinde hogere erf- en terreinafscheidingen toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. hogere erf- en terreinafscheidingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
 3. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met ten hoogste 10%;
- b. het bepaalde onder a 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid 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.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Waterschei 71'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 3 Kwaliteitskader Roerdalen

Bijlage 4 Herinrichtingsplan

Staat van Bedrijfsactiviteiten – Roerdalen

Versie 1.0 – 30 oktober 2015

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

[illegible]

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
			DERGELIJKE										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100	3.2	2 G
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50	3.1	2 G
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100	3.2	3 G
203,204,205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100	3.2	2 G
203,204,205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50	3.1	1 G
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30	2	1 G
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50	3.1	1 G
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100	3.2	2 G
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30	2	1 P
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10	1	1 G
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30	2	2 G
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30	2	2 G
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D 2	2 G
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10	1	1 G
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50	3.1	2 G
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30	2	2 G
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100	3.2	3 G
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50	3.1	3 G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN											
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1 G
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN - BENODIGDHEDEN											
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2 G
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1 G
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1 G
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2 G
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2 G
351	301, 3315		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2 G
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2 G
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2 G
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2 G
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2 G
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10		1	1 P

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30	2	1	P
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100	3.2	1	P
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300	4.2	1	P
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43		Bouwbedrijven/aannemers algemeen											
45	41, 42, 43	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100	3.2	2	G
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1.000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50	3.1	2	G
45	41, 42, 43	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G
453	432		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30	2	1	G
453	4322		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitrij	50	30	50			30		50	3.1	1	G
453	4321		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30	2	1	G
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30	2	2	P
501	451		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100	3.2	2	G
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100	3.2	1	G
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1	1	G
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50	3.1	1	G
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30	2	3	P
503, 504	453		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2	1	P
51	46	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	4621	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G
5122	4622		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30			0		30	2	2	G
5123	4623		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100	3.2	2	G
5124	4624		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50	3.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5125, 5131	46217, 4631		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2	G
5132, 5133	4632, 4633		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2	G
5134	4634		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30		2	2	G
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2	2	G
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2	G
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2	G
5138, 5139	4638, 4639		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2	G
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2	G
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:												
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2	G
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2	G
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	G
5151.1	46711	0	Groothandel in vaste brandstoffen:												
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	P
5151.2	46712	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:												
5151.2	46712		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50		3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100		3.2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30		2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50		3.1	1	G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	G
5151.2	46712	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):												
5151.2	46712		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30		2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50		3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100		3.2	1	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5151.2	46712		- ondergronds, < 80 m³	10	0	10			50	R	50		3.1	1G	G
5151.2	46712	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen												
5151.2	46712		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5151.2	46712		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30		2	1	G
5151.2	46712		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50		3.1	1	G
5152.2 /3	46722, 46723		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10		100		3.2	2	G
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50		3.1	2	G
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30			10		30		2	1	G
5153.4	46735	4	Zand en grind:												
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2	2	G
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30		2	1	G
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1	2	G
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30			0		30		2	1	G
5155.2	46752		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	G
5155.2	46752		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen												
5155.2	46752		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5155.2	46752		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30		2	1	G
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	2	G
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			30		100		3.2	2	G
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2	2	G
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
518	466	0	Groothandel in machines en apparaten:												
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2	G
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30			0		30		2	1 G
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30			0		30		2	2 G
52	47	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN											
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1 P
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2 P
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2 G
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3 G
6024	494	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2 G
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER											
631	522		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2 G
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2 G
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2 G
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2 G
6321	5221	3	Caravanstalling	10	0	30	C		10		30		2	2 P
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
7133	7733		Verhuurbedrijven voor kantoor machines en computers	10	0	30			10				2	2 G
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1 P

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I 'lichte horeca'

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

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

1b. Overige lichte horeca

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

Categorie 3 'zware horeca'

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

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

Bijlage II Kwaliteitskader Roerdalen

Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het Kwaliteitskader Roerdalen is pas van toepassing nadat er een positieve grondhouding ten aanzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is aangenomen.

Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het gaat om ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan. Versterking/verharding van het buitengebied welke niet rechtstreeks is toegestaan moet altijd ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast. Daarnaast is het kwaliteitskader voor het thema woningbouw ook van toepassing op het stedelijke gebied.

De essentie is verder dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van bijvoorbeeld natuurontwikkeling en/of ontsteking. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Op basis van het nog op te stellen omgevingsplan blijkt nog voor welke ontwikkelingen dit gaat gelden, in ieder geval altijd bij complexe vergunningaanvragen en als er sprake is van een aanpassing van het omgevingsplan.

Kenmerkend voor deze ruimtelijke ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. Het kwaliteitskader is van toepassing op het buitengebied. Dit betreft het gebied dat gelegen is buiten de grens van de kernen zoals opgenomen in de kaarten (bijlage 4). Op onderdelen is het doorgetrokken naar het stedelijk gebied (onze kernen). Het gaat daarbij om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel wel toelaatbaar zijn, maar een zodanig ruimtebeslag hebben dat compensatie wenselijk is. Om die reden wordt er een (financiële) kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie. De werking en toepassing van het Kwaliteitskader Roerdalen wordt nader toegelicht.

Kwaliteitsverbetering op hoofdlijnen

De voorwaarden voor de kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt:

- Ter plaatse van de ontwikkeling zelf dient altijd voldoende landschappelijke en ruimtelijke inpassing plaats te vinden;
- De kwaliteitsverbeteringen zijn fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied of de kern (afhankelijk van het type ontwikkeling);
- Het dient bij de kwaliteitsverbetering te gaan om aanvullende verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen niet in aanmerking (hetzelfde geldt voor een basis landschappelijke inpassing);
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

Het uitgangspunt is dat de negatieve gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied of de kern gecompenseerd wordt. Via de kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in de ruimtelijke omgeving (over) gecompenseerd. Met de kwaliteitsbijdrage worden aanvullende maatregelen uitgevoerd zodat per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de soort ontwikkeling en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De landschappelijke en ruimtelijke inpassing vindt altijd ter plaatse plaats.

Modules kwaliteitskader Roerdalen

De ontwikkelingen mogen niet rechtstreeks in het bestemmingsplan/omgevingsplan toegelaten zijn. Kwalitatieve voorwaarden kunnen alleen worden gesteld aan het (toch) toestaan van de ontwikkeling. Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op een hoeveelheid te slopen bebouwing, een hoeveelheid te realiseren groen of een bedrag waarmee specifieke projecten gerealiseerd worden. De verschillende ontwikkelingsmogelijkheden zijn, grotendeels op basis van het (voorheen) Limburgs Kwaliteitsmenu, onderverdeeld in zogenaamde 'modules'. In deze alinea zijn de verschillende modules benoemd die Roerdalen wenst te gebruiken. De definities zijn in de begrippenlijst van de omgevingsvisie opgenomen.

De gemeentelijke ontwikkelmodules in het buitengebied:

1. Landgoederen
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme
3. Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme
4. Agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven
5. Glastuinbouw
6. Bedrijventerreinen
7. Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)
8. (Solitaire) (recreatie)woningen (incl. woningbouwcompensatie)
9. Projectmatige woningbouw / incl. woningbouwcompensatie
10. Overig (gebouwde) functies
 - a. Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen
 - b. Commerciële maatschappelijke voorzieningen
 - c. Functiewijziging naar (recreatie)woning
 - d. Functiewijziging naar solitaire kantoren (niet aan huis)
 - e. Functiewijziging naar gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)
 - f. Functiewijziging naar niet gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)
 - g. Infrastructuur
 - h. Huisvesting arbeidsmigranten
11. Grootschalige energievoorzieningen

De gemeentelijke ontwikkelmodules in bebouwd gebied:

12. Woningen / incl. woningbouwcompensatie
13. Projectmatige woningbouw

De tabel op de volgende pagina is een hulpmiddel bij de beoordeling of een module in een gebied positief (groen), negatief (rood) of ertussenin (oranje) beoordeeld wordt. De gebiedstypering komt overeen met de typering zoals opgenomen op visiekaart (hoofdstuk 5). De gebieden gelegen binnen de kerngrenzen zijn weergegeven in bijlage 4. De uiteindelijke afweging hangt ook samen met de omvang van de plannen en de eerste planologische toets.

Module buitengebied / gebied	De Meinweg (natuur)	Beekdal-landschap	Cultuur-landschap	Bos- en mozaïek landschap	Gebieden binnen de kern grenzen
1a. Nieuwe landgoederen (niet toegestaan)	negatief	negatief	negatief	negatief	N.v.t.
1b. Uitbreiding bestaande landgoederen	mits kwaliteit	mits kwaliteit	negatief	positief	N.v.t.
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme	positief	positief	positief	positief	N.v.t.
3. Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme	mits kwaliteit	mits kwaliteit	positief	positief	N.v.t.
4a. Nieuwe en verplaatsing agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven	negatief	negatief	mits kwaliteit	negatief	N.v.t.
4b. Nieuwvestiging Intensieve veehouderij	negatief	negatief	alleen in LOG	negatief	N.v.t.
4c. Uitbreiding agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven incl. Intensieve veehouderij	mits kwaliteit	mits kwaliteit	positief	positief	N.v.t.
5a. Nieuwe glastuinbouw (niet toegestaan)	negatief	negatief	negatief	negatief	N.v.t.
5b. Uitbreiding glastuinbouw (tot max. 2.500 m² in agrarisch gebied en 5.000 m² in het LOG)	negatief	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	N.v.t.
6a. Nieuw bedrijventerrein	negatief	negatief	Mits meerwaarde	Mits meerwaarde	N.v.t.
6b. Uitbreiding bedrijventerrein	negatief	negatief	mits kwaliteit	mits kwaliteit	N.v.t.
7a. Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)	negatief	negatief, tenzij VAB	negatief, tenzij VAB	negatief, tenzij VAB	N.v.t.
7b. Uitbreiding Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)	negatief	negatief, tenzij VAB	positief	positief	N.v.t.
8a. nieuwe (solitaire) (recreatie)woningen (niet toegestaan)	negatief	negatief	negatief	negatief	N.v.t.
8b. uitbreiding (solitaire) (recreatie)woningen	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	N.v.t.
9. Projectmatige woningbouw (niet toegestaan)	negatief	negatief	negatief	negatief	N.v.t.
10. Overig (gebouwde) functies					
10a. Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen	mits kwaliteit	mits kwaliteit	positief	positief	N.v.t.
10b. Commerciële maatschappelijke voorzieningen	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	N.v.t.
10c. Functiewijziging naar (recreatie)woning	positief	positief	mits geen belemmering voor agr. bedrijven	positief	N.v.t.
10d. Functiewijziging naar solitaire kantoren (niet aan huis)	negatief, tenzij in VAB	positief	positief	positief	N.v.t.
10e. Functiewijziging naar gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	positief	positief	positief	positief	N.v.t.
10f. Functiewijziging naar niet gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	positief	positief	positief	positief	N.v.t.
10g. Infrastructuur	mits noodzakelijk	positief	positief	positief	N.v.t.
10h. Huisvesting arbeidsmigranten	negatief	positief (binnen bouwvlak)	positief (binnen bouwvlak)	positief (binnen bouwvlak)	N.v.t.
11. Grootchalige energievoorzieningen	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	N.v.t.
Module bebouwd gebied (binnen de kerngrenzen)					
12. Woningen (incl. woningbouwcompensatie)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	positief
13. Projectmatige woningbouw	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	positief

Stappenplan toepassing Kwaliteitskader Roerdalen

Op hoofdlijnen werkt het kwaliteitskader als volgt:

1. Beoordelen ruimtelijke wenselijkheid initiatief;
2. Ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
3. Bepalen hoogte van de tegenprestatie;
4. Bepalen wijze van tegenprestatie;
5. Fondsafdracht indien (volledige) fysieke compensatie niet mogelijk is.

Stap 1: Beoordelen ruimtelijke wenselijkheid initiatief

Indien een ontwikkeling niet passend is in het omgevingsplan wordt op basis van de omgevingsvisie (en ander beleid) en de omvang van de plannen bepaald of een ontwikkeling wenselijk is. Nadat deze ruimtelijke-functionele afweging heeft plaatsgevonden is het vervolgens per gebiedstype verschillend of een ontwikkeling wel, niet of in een bepaalde maat en schaal is toegestaan. Want ook ruimtelijk-kwalitatieve voorwaarden kunnen er toe leiden dat aan bepaalde functies geen ruimte geboden kan worden omdat ze qua schaal en maat niet passen in het landschap. Zonder de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen zal de ruimtelijke afweging niet positief uitvallen en werkt de gemeente niet mee aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Hierbij wordt ook gekeken naar de voorgaande tabel. Per ontwikkeling is aangegeven of de grondhouding ten opzichte van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden (ingedeeld in zogenaamde 'modules') voor de betreffende categorie positief (groen), negatief (rood) of er tussen in (oranje) is. Een positieve grondhouding betekent dat de gemeente in principe de potentiële ontwikkeling faciliteert. In alle gevallen zijn er voorwaarden verbonden aan de ontwikkeling. Bij een negatieve grondhouding is de potentiële ontwikkeling niet gewenst en zal de gemeente hieraan geen medewerking verlenen.

Stap 2: Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Bij de toepassing van alle modules geldt dat er altijd sprake is van ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het initiatief, evenals zorgen voor de opvang van hemelwater. Indien er sprake is van een ontwikkeling in een cultuurlandschap moet een oppervlakte ter grootte van minimaal 10% van het bouwvlak worden ingezet als inpassing. Bestaand aanwezig kwalitatief en inheems groen telt daarin mee. De omgevingscommissie MER bepaalt of en in welke mate het bestaande groen daarin verankerd kan worden. Voor een ontwikkeling in een bos- en mozaïek landschap is dat ter grootte van minimaal 15% van het bouwvlak en in het beekdallandschap en natuurlandschap minimaal 20% van het bouwvlak. De inpassing hoeft niet in het bouwvlak, maar wel op eigen terrein ter plaatse.

Overigens zijn niet alle ontwikkelingen onder een module te scharen (bijvoorbeeld een schuilgelegenheid). In een dergelijke situatie is alleen een ruimtelijke en landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Stap 3: Bepalen hoogte van de tegenprestatie

Vervolgens wordt op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling bepaald welke module van toepassing is en welke tegenprestatie daar tegenover staat. Ruimtelijke- en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is dus altijd van toepassing, evenals zorgen voor de opvang van hemelwater. De aanvullende kwaliteitseisen worden op basis van tabel 2 eerst berekend/gekwantificeerd.

In tabel 2 zijn drempelwaarden opgenomen die de minimale bijdrage aangeven, waardoor een minimale kwaliteitsverbetering wordt gegarandeerd. Deze zijn gebaseerd op de bedragen uit het voormalige Limburgs Kwaliteitsmenu. Daarnaast is er in voorkomende gevallen een extra en aanvullende kwaliteitsbijdrage als de ruimtelijke ontwikkeling meer invloed heeft op de omgeving en dientengevolge ook het verlies aan omgevingskwaliteit groter is. Hierbij wordt verwezen naar de tabel 2.

Tabel 2:

Module buitengebied / gebied	Thema in visie	Basiskwaliteit	Aanvullende kwaliteit
1a. Nieuwe landgoederen (niet toegestaan)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	N.v.t.	N.v.t.
1b. Uitbreiding bestaande landgoederen	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€100 per m2 nieuwe bebouwing en €1 per nieuw m2 gebruik
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme	Toeristisch Roerdalen (blz. 38)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 10 per m2 bruto vloer oppervlak en verharding
3. Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme	Toeristisch Roerdalen (blz.38)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 25 per m2 bruto vloer oppervlak (grootschalige Leisure is €50)
4a. Nieuwe en verplaatsing agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
4b. Uitbreiding agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
4c. Intensieve veehouderij	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
5a. Nieuwe glastuinbouw (niet toegestaan)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	N.v.t.	N.v.t.
5b. Uitbreiding glastuinbouw (tot max. 2.500 m ² in agrarisch gebied en tot max. 5.000m ² in LOG)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 5 per m2 nieuw bouwvlak
6a. Nieuw bedrijventerrein (alleen indien meerwaarde voor gemeente is aangetoond)	Ondernemend Roerdalen (blz. 42)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 5 per m2 bedrijventerrein (exploitatiegebied)
6b. Uitbreiding bedrijventerrein	Ondernemend Roerdalen (blz. 42)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 5 per m2 bedrijventerrein (exploitatiegebied)
7a. Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	zie onder 10d. Mag alleen in Vrijkomende Agrarische Bebouwing.
7b. Uitbreiding Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)	Ondernemend Roerdalen (blz. 42)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 35 per m2 nieuwe bebouwing, €1 per m2 nieuw gebruik
8a. Nieuwe (solitaire) (recreatie)woningen (niet toegestaan)	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	N.v.t.	N.v.t.
8b. Uitbreiding (solitaire) (recreatie)woningen	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 100 per m ² bouwvlak én financiële compensatie per toe te voegen type conform Beleidsregel woningbouw-compensatie Roerdalen (2019)
9. Projectmatige woningbouw (niet toegestaan)	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	N.v.t.	N.v.t.
10. Overig (gebouwde) functies			
10a. Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen	Samen Roerdalen (blz. 25)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.



10b. Commerciële maatschappelijke voorzieningen	Toeristisch Roerdalen (blz. 38)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 25 per m2 nieuwe bebouwing en €1 per m2 nieuw gebruik.
10c. Functiewijziging naar (recreatie)woning	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	Uitgangspunt is dat de bestaande woning mag worden voortgezet. Vermindering bouwvlak. Bebouwing tot max 750 m2. Bij cultuurhistorisch waardevolle panden (vastgestelde monumenten) mogen 3 woningen mits recreatie, toerisme en zorg niet mogelijk zijn.
10d. Functiewijziging naar solitaire bedrijven/kantoren (niet aan huis)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	Vermindering bouwvlak en bebouwing (richtlijn 50%), anders €35 per m2 nieuwe bestemming.
10e. Functiewijziging naar gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	Vermindering bouwvlak en bebouwing (richtlijn 50%), anders €10 per bruto vloer oppervlak
10f. Functiewijziging naar niet gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	Vermindering bouwvlak en bebouwing (richtlijn 50%), anders €25 per bruto vloer oppervlak (€50 grootschalige Leisure).
10g. Infrastructuur	Gezond en veilig Roerdalen (blz. 50)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
10h. Huisvesting arbeidsmigranten	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
11. Grootschalige energievoorzieningen	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32) en Duurzaam Roerdalen (blz. 46)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
<u>Module bebouwd gebied / gebied (binnen de kerngrenzen)</u>			
12. Woningen (incl. woningbouwcompensatie)	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	N.v.t.	€ 35 per m2 bouwvlak én financiële compensatie per toe te voegen type conform Beleidsregel woningbouwcompensatie Roerdalen (2019)
13. Projectmatige woningbouw	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	N.v.t.	Maatwerkafspraken via grondexploitatie én financiële compensatie per toe te voegen type conform Beleidsregel woningbouwcompensatie Roerdalen (2019)

Stap 4: Bepalen wijze van tegenprestatie

Via kwaliteitsverbetering wordt vervolgens de (ruimtelijke) ingreep die door een ontwikkeling plaatsvindt gecompenseerd. Als eerste wordt bekeken of compensatie op eigen terrein mogelijk is. Als dit niet mogelijk is, kan elders in onze gemeente worden gecompenseerd. Is ook dit niet mogelijk, dan kan worden gecompenseerd door een financiële kwaliteitsbijdrage af te dragen in ons gemeentelijke kwaliteitsvoorziening (zie stap 4). In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer wordt bepaald of fysieke kwaliteitsverbetering mogelijk is of dat een bijdrage wordt gestort in de Voorziening LKM. Bij gebiedseigen-ontwikkelingen (zoals module gebiedseigen toerisme en recreatie) geldt dat gestreefd wordt naar een kwaliteitsbijdrage 'in natura': ter plekke of in hetzelfde landschapstype. Hierbij wordt gedacht aan:

- Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie
- Lijnvormige beplantingselementen
- Natuurontwikkeling
- Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- Afname van bebouwing
- Saneren bedrijfsbebouwing
- Stimuleren vernatting
- Overgang kern-buitengebied

De kwaliteitsverbeterende maatregel moet duurzaam zijn en verzacht waar mogelijk de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op het omliggende landschap. Het werken met inheems, gebiedseigen groen is verplicht, het leveren van kwaliteit staat centraal en gestreefd wordt naar natuurlijk materiaalgebruik. Realisatie van de kwaliteitsverbeterende maatregelen dient publiekrechtelijk planologisch geborgd te worden en via een privaatrechtelijke overeenkomst. De kwaliteitsverbeterende maatregel dient binnen één jaar na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling aangebracht te zijn. De tegenprestatie wordt altijd ter beoordeling voorgelegd aan de omgevingscommissie MER. Het leggen van zonnepanelen wordt ook niet gezien als een kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Stap 5: Fondsafdracht indien (volledige) fysieke compensatie niet mogelijk is.

Het is dus aan de initiatiefnemer om te zorgen dat kwaliteitsverbeteringen in natura plaatsvinden. Pas als aantoonbaar geen fysieke maatregel mogelijk of wenselijk is op die locatie, is een financiële bijdrage in de Voorziening LKM aan de orde. Ruimtelijk/landschappelijke inpassing kan in geld worden gecompenseerd maar moet altijd ter plaatse worden gerealiseerd.

Aangezien de kwaliteitsverbeterende maatregel van ruimtelijke ontwikkelingen in Roerdalen dus niet altijd betrekking hebben op dezelfde locatie als de ontwikkeling, is bij het opstellen van de Structuurvisie Roerdalen 2030 al een Voorziening LKM opgericht. Hierin worden de (financiële) bijdragen gestort van de ruimtelijke ontwikkelingen. Vervolgens moet de Voorziening LKM worden ingezet voor de plannen en projecten in de projectenlijst. Een en ander wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Er wordt nog nader onderzocht of de Voorziening LKM breder kan worden ingezet (behoud cultuurhistorie, aanpak verkeersonveilige situaties etc.)

¹ Asbestsanering maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsverbetering, want is immers een wettelijke verplichting en kan daarmee niet worden ingezet als tegenprestatie.



