



Bestemmingsplan Vekoma Angsterweg Vlodrop

Gemeente Roerdalen

COLOFON

Opdrachtgever:	Phidias
IDN-nummer:	NL.IMRO.1669.BPVekomaAngsterweg-
Versie:	VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	30 maart 2023
Projectnummer:	VPA 2021.46

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Bedrijventerrein	10
3 Algemene regels	12
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 5 Algemene bouwregels	12
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	12
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	13
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	13
4 Overgangs- en slotregels	14
Artikel 9 Overgangsrecht	14
Artikel 10 Slotregel	14
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	15
Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan	16
Bijlage 3 Verkeerskundige onderbouwing BP Vekoma Vlodrop	17



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Vekoma Angsterweg Vlodrop met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPVekomaAngsterweg-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 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.6 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijf

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

1.10 beperkt kwetsbaar object

beperkt kwetsbaar object zoals vermeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bevi-inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



1.14 bevoegd gezag

het bestuursorgaan zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dit artikellid, burgemeester en wethouders.

1.15 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.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceelsgrens

de 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 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een en ander met inbegrip van:

- afhaal- en bezorgcentra, met dien verstande dat er geen dranken en/of spijzen ter plaatse genuttigd worden;
- internetwinkels waar goederen via internet te koop aangeboden worden, waarbij de koopovereenkomst overwegend via elektronische weg tot stand komt en er goederen ter plaatse uitgestald en/of geleverd worden.

1.22 erfafscheiding

een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een aangrenzend erf van burelen of van de openbare weg.

1.23 gebouw

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

1.24 groepsrisico

groepsrisico zoals vermeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig



zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.26 kantoor

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

1.27 kwetsbaar object

kwetsbaar object zoals vermeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.28 nutsvoorziening

een gebouwde voorziening voor het algemeen nut.

1.29 ondergeschikt

in omvang gering en/of niet zelfstandig uitgevoerd.

1.30 onderkomens

gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kampeermiddelen, stacaravans, containers, voertuigen, gewezen voertuigen of andere zaken die als tijdelijk dan wel permanent onderkomen dienen van één of meer huishoudens.

1.31 overig bouwwerk

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

1.32 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.

1.33 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: maximaal 0,30 meter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: maximaal 0,30 meter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.34 plaatsgebonden risico

plaatsgebonden risico zoals vermeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.35 risicovolle inrichting

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.

1.36 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.37 verticale bouwdiepte

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

1.38 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.



1.39 voorgevel

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

1.40 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 weg gelegen perceelsgrens.



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 aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen.

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, gevel- en 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 meter 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 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.



2.10 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.11 bruto vloeroppervlak

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



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt en is opgenomen in bijlage 1ij deze regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2' (b=3.2);
- b. een bedrijf tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt en is opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.2' (b=4.2), met dien verstande dat deze bedrijfsactiviteiten een omvang van kleiner dan 2.000 m² mogen hebben;
- c. een aan de onder sub a. en b. genoemde functie ondergeschikt kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k);
- d. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p).;

met de daarbij behorende:

- e. werkplaatsen, magazijnen, kantines en bergingen;
- f. voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden en groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- h. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
- b. er dient op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar te zijn om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren;

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;



- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 10,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van schoorstenen en andere voor het bedrijf noodzakelijke bouwwerken (zoals hijs- en takelinrichtingen) mag maximaal 15,00 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,00 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor

- a. kantoor, met uitzondering van een aan het bedrijf ondergeschikt kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k);
- b. voor het uitoefenen van detailhandel.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen als zodanig worden gebruikt, onder voorwaarde van de uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels en op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijk inpassingsplan (sg-li)'. Deze landschappelijke inpassing dient binnen maximaal twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd te zijn.



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 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

5.1.1 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 minimaal het aantal parkeerplaatsen is gerealiseerd dat is berekend als 'feitelijke benadering' in de verkeerskundige berekening die is opgenomen in de memo 'Verkeerskundige onderbouwing BP Vekoma Vlodrop' (kenmerk 21-0606-01), d.d. 15 oktober 2021', die als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen.

5.1.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 5 lid 1.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van parkeerplaatsen minimaal 1,80 meter bij 5,00 meter bedragen.

5.1.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en 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.

5.1.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1.1 en artikel 5 lid 1.3, indien door de initiatiefnemer is aangetoond dat in de directe omgeving (een straal van 100 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

5.1.5 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

6.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt in ieder geval verstaan:



- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- b. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het laten storten daarvan;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting;
- e. (raam)prostitutie;
- f. andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning zijn afgeweken.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 milieuzone - Roerdalslenk II

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk II' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige is bepaald de navolgende aanvullende regels.

7.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk II' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

7.1.3 Uitzonderingen

De in artikel 7 lid 1.2 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 weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0,00 tot 3,00 meter beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of betoniet.

7.1.4 Afwijken

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

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen met maximaal 5,00 meter te verschuiven, onder voorwaarde dat het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder sub a. voor het vergroten van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid, met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder sub 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 overgangsregels van dat plan.

9.2 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 strijdig gebruik, bedoeld onder sub a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder sub 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 sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vekoma Angsterweg Vlodrop.



Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten



Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan



Bijlage 3 Verkeerskundige onderbouwing BP Vekoma Vlodrop

