

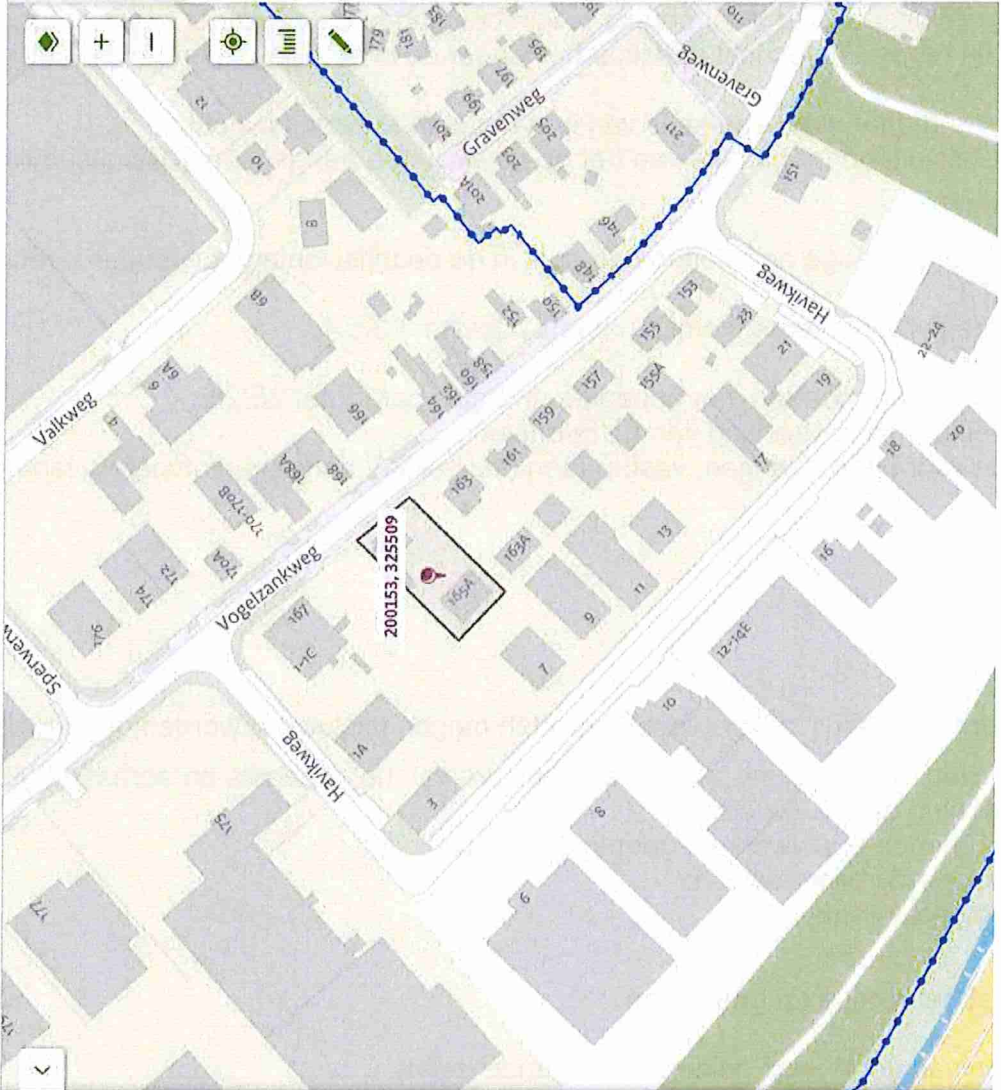
Opnieuw zoeken < Vogelzankweg 165, 6374AC Lan...  
**200153, 325509**  
 de coördinaten liggen in  
 Vogelzankweg 165A, 6374AC Landgraaf  
 ceel Ubach over Worms (UBH00) A 5390

Verberg documenten op gekozen locatie  
 Regels  Andere documenten  
 Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Landgraaf >  
 Omgevingsplan - Gemeente Landgraaf ①  
 in werking vanaf 01-01-2024

acet bestemmingsplan Archeologie >  
 bestemmingsplan - Gemeente Landgraaf ①  
 vastgesteld 01-12-2016 - geheel onherroepelijk in  
 werking

Industrieterrein Abdissenbosch >  
 beheersverordening - Gemeente Landgraaf ①  
 vastgesteld 27-06-2013 - geheel onherroepelijk in  
 werking



## Industrieterrein Abdissenbosch

Beheersverordening Gemeente Landgraaf  
 meer kenmerken >  
 vastgesteld 27-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

### Besluitsublakken (2)

bouwvlak <

maximale bouwhoogte 8m en maximum  
 bebouwingspercentage 70

### Besluitvlakken (2)

Milieuzone - gezondeerd bedrijventerrein <

Bedrijf - Bedrijf 1 <

## Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf 1

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in 'bijlage 2' bij de regels: 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de milieucategorieën 3.1 tot en met 4.1;
- b. een bedrijf onder de milieucategorie 4.2, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'bedrijf van categorie 4.2' (b=4.2);

en tevens voor:

- c. een boerenbondwinkel, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf - boerenbondwinkel' (sb-bbw);
- d. een bouwmarkt, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt' (sb-bwm);
- e. detailhandel, uitsluitend daar waar sprake is van bestaande detailhandel en uitsluitend zoals genoemd in 'bijlage 3' bij de regels: 'Overzicht detailhandel' onder de in de bijlage genoemde categorie van detailhandel;
- f. wonen, uitsluitend daar waar sprake is van een bestaande bedrijfswoning;
- g. een manege, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'manege' (ma);

en daarbij behorende:

- h. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning, toegelaten overeenkomstig [regels paragraaf 3.5.3](#);
- i. mantelzorg, toegelaten overeenkomstig [regels paragraaf 3.5.4](#);
- j. tuinen en erven;
- k. parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in [regels paragraaf 25.2.2](#);
- l. verkeersdoeleinden ter ontsluiting van de bedrijven;
- m. voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Bedrijf 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (hoofd)gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het in [regels paragraaf 3.1](#) toegestane gebruik;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. de daarbij behorende bijgebouwen;
- e. ondergrondse opslagtanks.

#### 3.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het besluitsubvlak 'bouwvlak';
- b. het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. de (voor-)gevels van de gebouwen moeten worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. de bedrijfswoning mag in maximaal 2 bouwlagen worden gebouwd, met dien verstande dat elke afzonderlijke bouwlaag maximaal 3,20 meter mag bedragen;
- f. de bouwdiepte van de bedrijfswoning mag maximaal 17,00 meter bedragen;
- g. de bedrijfswoning mag met een plat dak of met een kap worden afgedekt.

### 3.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per (bedrijfs)woning mag de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag bij een bouwperceel groter dan 1000 m<sup>2</sup> de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports maximaal 130 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- d. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat een garage/carport met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens tevens op een afstand van minimaal 5,00 meter tot een bestemming 'Verkeer' wordt gebouwd;
- e. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden in of minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd met dien verstande dat in hoeksituaties minimaal 2,50 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht wordt genomen;
- f. indien een bijgebouw of garage/carport wordt geplaatst op een grotere afstand dan 25,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, dan mag het bijgebouw of de garage/carport ook in de andere zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst.

### 3.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het op de illustratie aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen garage/carport zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
  1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,40 meter mag bedragen met inachtneming van een afstand van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied;
  2. zwembaden, whirlpools, jacuzzi's of vijvers en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht in het achtererfgebied met dien verstande dat de oppervlakte van zwembaden maximaal 100 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt, met inachtneming van een afstand van 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied met inachtneming van 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
  3. voorzieningen ten behoeve van reclameuitingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
  4. voor het bedrijf noodzakelijke voorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 15,00 meter mag bedragen;
  5. antennemasten, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'antennemast' [am], waarvan de hoogte maximaal 40 meter mag bedragen.

## 3.3 Nadere eisen

### 3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en de afmetingen van de hoofdgebouwen en bijgebouwen;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.3.2 Voorwaarden aan het stellen nadere eisen

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;



- c. ter bescherming van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- d. ter bescherming van de verkeersveiligheid.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Afwijken aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen tot in de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in [regels paragraaf 3.2.3 sub d](#) bepaalde, ten behoeve van het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen tot in de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, met dien verstande dat het bepaalde in [regels paragraaf 3.2.3](#) sub a, b, c, en e onverminderd van toepassing is.

#### 3.4.2 Afwijken garages/carports voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in [regels paragraaf 3.2.3 sub d](#) bepaalde, voor de bouw van garages/carports, met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens, geheel of gedeeltelijk voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter moet bedragen en het bepaalde in [regels paragraaf 3.2.3](#) sub a, b, c, en e onverminderd van toepassing is.

#### 3.4.3 Voorwaarden verlenen afwijken

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in [regels paragraaf 3.4.1](#) tot en met [regels paragraaf 3.4.2](#) bedoeld wordt slechts toegestaan indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', met uitzondering van bestaande risicovolle inrichtingen;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel waarvoor [regels paragraaf 3.1](#) sub e geldt en met uitzondering van ondergeschikte detailhandel tot een maximum van 10 % van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 500 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak per bedrijf;
- d. volumineuze detailhandel in auto's, caravans en boten, met uitzondering van detailhandel waarvoor [regels paragraaf 3.1](#) sub e geldt;
- e. bouwmarkt en boerenbondwinkel, met uitzondering van de bouwmarkt en boerenbondwinkel waarvoor [regels paragraaf 3.1](#) sub c en d geldt;
- f. aan horeca verwante bedrijvigheid;
- g. bewoning, met uitzondering van bewoning van een bedrijfswoning;
- h. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen;
- i. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, met uitzondering van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis waarvoor [regels paragraaf 3.5.3](#) geldt;
- j. mantelzorg, met uitzondering van mantelzorg waarvoor [regels paragraaf 3.5.4](#) geldt;
- k. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak en opslagdoeleinden anders dan in verband met het toegelaten gebruik. In ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosie-gevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- l. verkooppunt voor motorbrandstoffen.

#### 3.5.2 Bedrijfscategorieën

De bedrijven zoals toegestaan in [regels paragraaf 3.1](#) sub b zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de in 'bij

worden genomen, waarbij de bedrijven qua indicatieve afstand de grens van het bedrijventerrein, ter plaatse van Abdissenbosch en Parkheide, niet overschrijden.

### 3.5.3 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zoals vermeld in 'bijlage 1 bij de regels' zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de bedrijfswoning met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag voor de uitoefening van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende opslag worden gebruikt, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
- e. op de activiteiten is geen vergunning- en of meldingsplicht van toepassing op grond van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
- f. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn. Deze persoon mag worden ondersteund door hoogstens één andere persoon, niet de bewoner zijnde. Deze laatstgenoemde ondersteunende andere persoon mag de activiteit niet zelfstandig ter plaatse uitoefenen;
- g. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit worden op eigen terrein gesitueerd conform de normen zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regels: 'Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007';
- h. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden;
- i. er zijn geen reclames groter dan 0,5 m<sup>2</sup> ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij of aan de woning toegestaan.

### 3.5.4 Mantelzorg

Inwoning in het kader van mantelzorg is toegelaten, mits:

- a. inwoning plaatsvindt in de bedrijfswoning dan wel het bij de bedrijfswoning behorend aangebouwd bijgebouw;
- b. de oppervlakte voor inwoning maximaal 80 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. er sprake is van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg;
- d. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen de belangen van de omwonenden en bedrijven;
- e. na beëindiging noodzaak tot mantelzorg de voorzieningen ten behoeve van mantelzorg worden verwijderd.

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in [regels paragraaf 3.5.2](#) bepaalde, ten behoeve van het overschrijden van de geldende indicatieve afstanden, indien het treffen van maatregelen bij het bedrijf ter voorkoming van geur, stof, geluid of gevaar of het treffen van maatregelen die de overdracht ervan voorkomen, zoals een geluidswal, zodanig mogelijk is dat de effecten ervan de geldende afstanden niet zullen overschrijden.