



# Maastriek Makelaardij



**Haalen, Windmolenbosweg 7**



Graaf 27, 6101 CC Echt



[info@maastreek.nl](mailto:info@maastreek.nl)



[www.maastreek.nl](http://www.maastreek.nl)



0475-486565



## Haelen, Windmolenbosweg 7

### **Energielabel A ++++ !**

Uniek bedrijfsobject, bestaande uit een bedrijfshal met kantoren, showroom en een groot, verhard buitenterrein op een perceel van 3.650 m<sup>2</sup>.

Dit bedrijfsgebouw wordt gekenmerkt door haar doelmatigheid, open ruimtes met glazen puien, smaakvolle en hoogwaardige afwerking en uitstraling, en het voorziet in de laatste (duurzaamheids)aspecten die mogen worden verwacht bij een moderne bedrijfshuisvesting. Het pand is gasloos uitgevoerd, heeft de beschikking over maar liefst 80 zonnepanelen. Verwarming en koeling geschiedt via een warmtepomp i.c.m. aardwarmte.

Het object is recent gebouwd in 2022, luxe en compleet afgewerkt en vanwege de goede indeling voor diverse doeleinden geschikt.

Vanwege het royale buitenterrein zijn tevens voldoende uitbreidingsmogelijkheden aanwezig.

Het gebouw ligt op het bedrijventerrein "Windmolenbos" in Haelen, is goed bereikbaar en ligt op slechts een beperkt aantal autominuten van de autosnelwegen A2 en A73.

#### Indeling en afwerking:

##### Begane grond:

Fraaie entree met een grote showroom en receptie (100 m<sup>2</sup>), moderne toiletgroep (10 m<sup>2</sup>) bestaande uit een dames- en herentoilet met voorportaal, 2 kantoren ( 50 m<sup>2</sup> en 14 m<sup>2</sup>), 2 spreekkamers (beiden 9 m<sup>2</sup>) en de bedrijfshal (ca. 427 m<sup>2</sup>), bereikbaar middels 2 inrijpoorten.



## Eerste verdieping:

Overloop, directiekantoor (57 m<sup>2</sup>), vergaderruimte (51 m<sup>2</sup>) en de compleet uitgeruste kantine met een keukenopstelling v.v. een koelkast, magnetron en vaatwasser.

## Buiten:

Het object beschikt over een royaal buitenterrein, dat geheel is verhard en omheind middels een stalen hekwerk. Daarnaast beschikt het achterterrein nog over een open stalling van circa 250 m<sup>2</sup>.

## Afwerking en installaties:

Warmtepomp middels aardwarmte.

Kantoren en showroom met vloerverwarming, tevens koeling.

LED verlichting.

Moderne pvc vloeren in visgraat.

Luxe keukeninrichting v.v. alle apparatuur.

Modern sanitair.

Fraaie schuif- en glazen wanden.

Airconditioning.

Beveiligingsinstallatie.

## Algemeen:

Energielabel A++++.

Bestemming: bedrijventerrein categorieën 2 en 3.

Oppervlakte perceel 3.650 m<sup>2</sup>.

Vloeroppervlakte circa 800 m<sup>2</sup>.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.  
exclusief BTW





Voorzijde







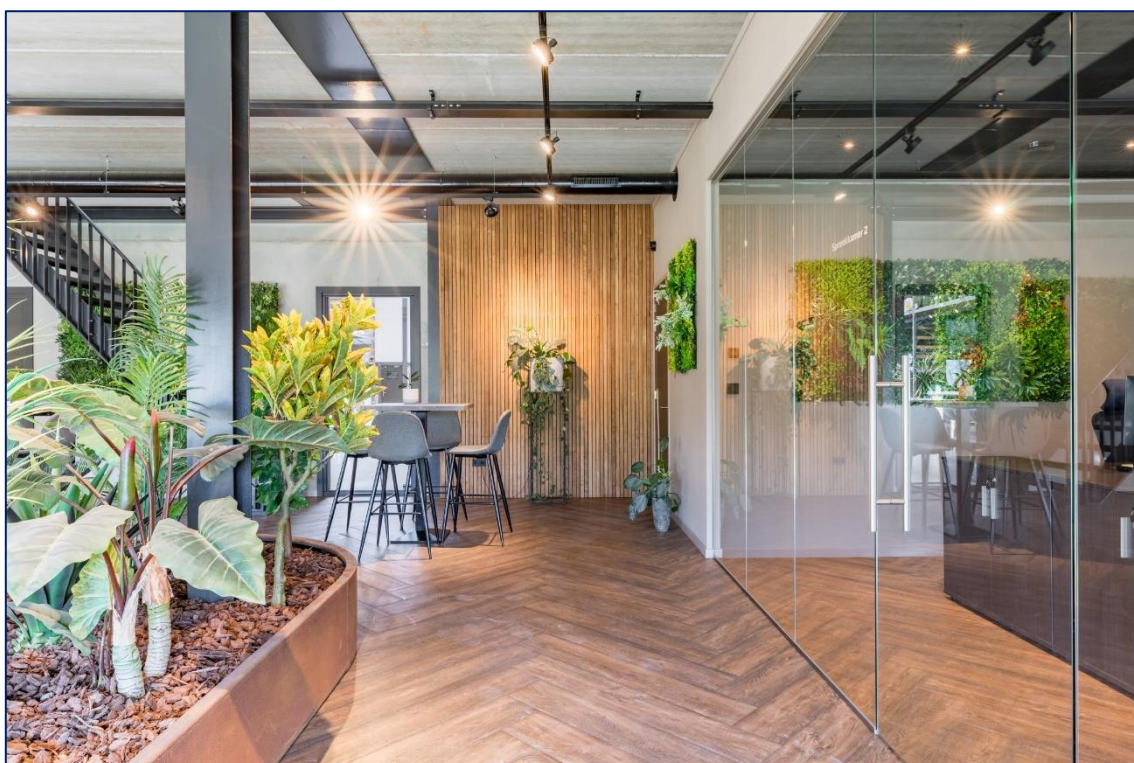
Balie | Showroom



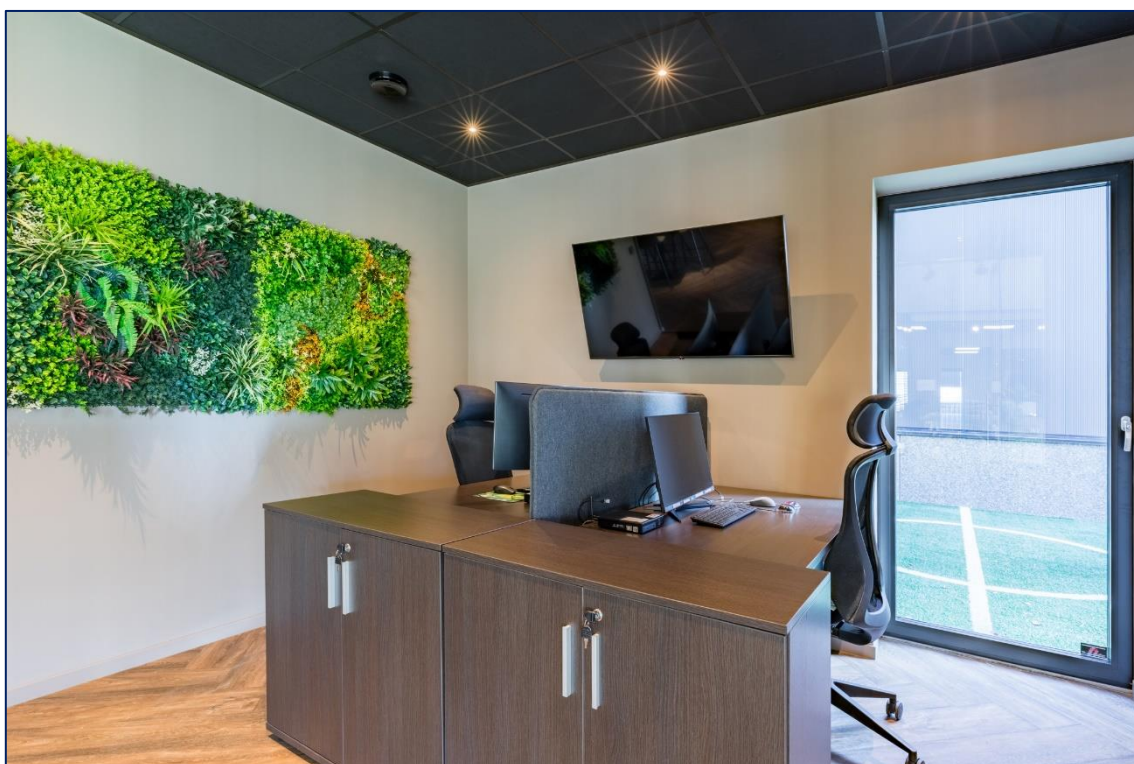




Showroom







Kantoor | Spreekkamer







Voorportaal en toiletten





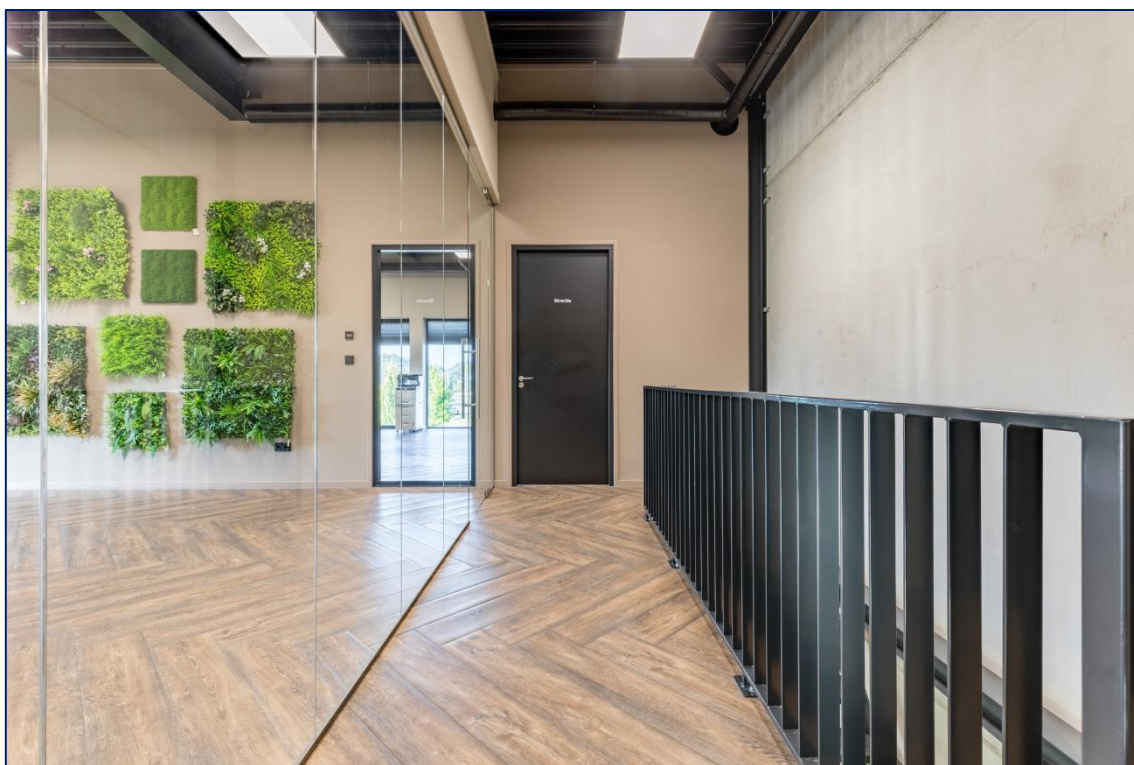


Toilet





Kantoor | Overloop

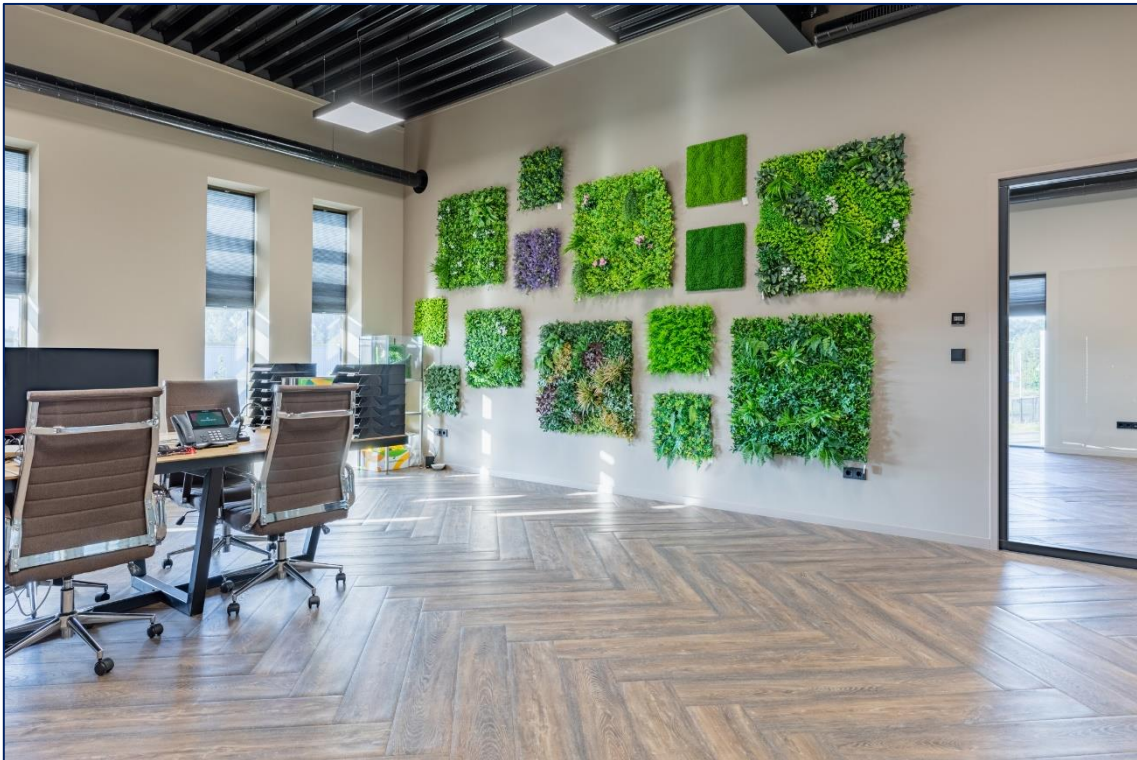




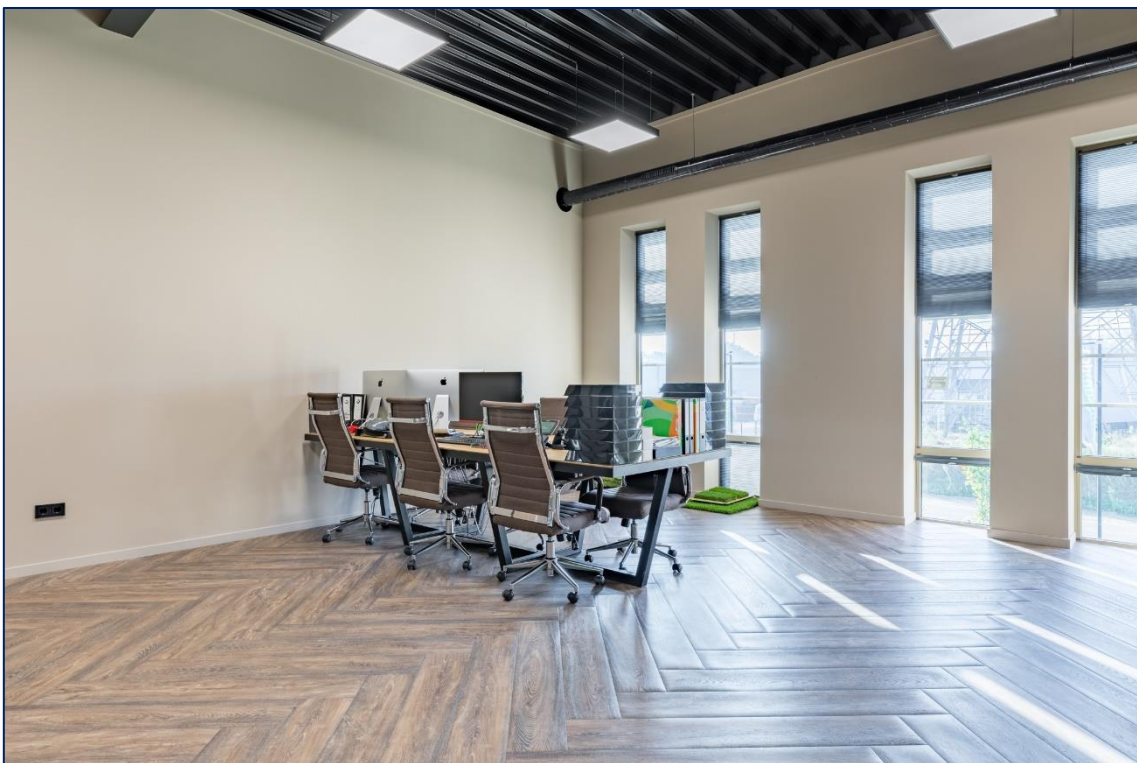


Kantoor

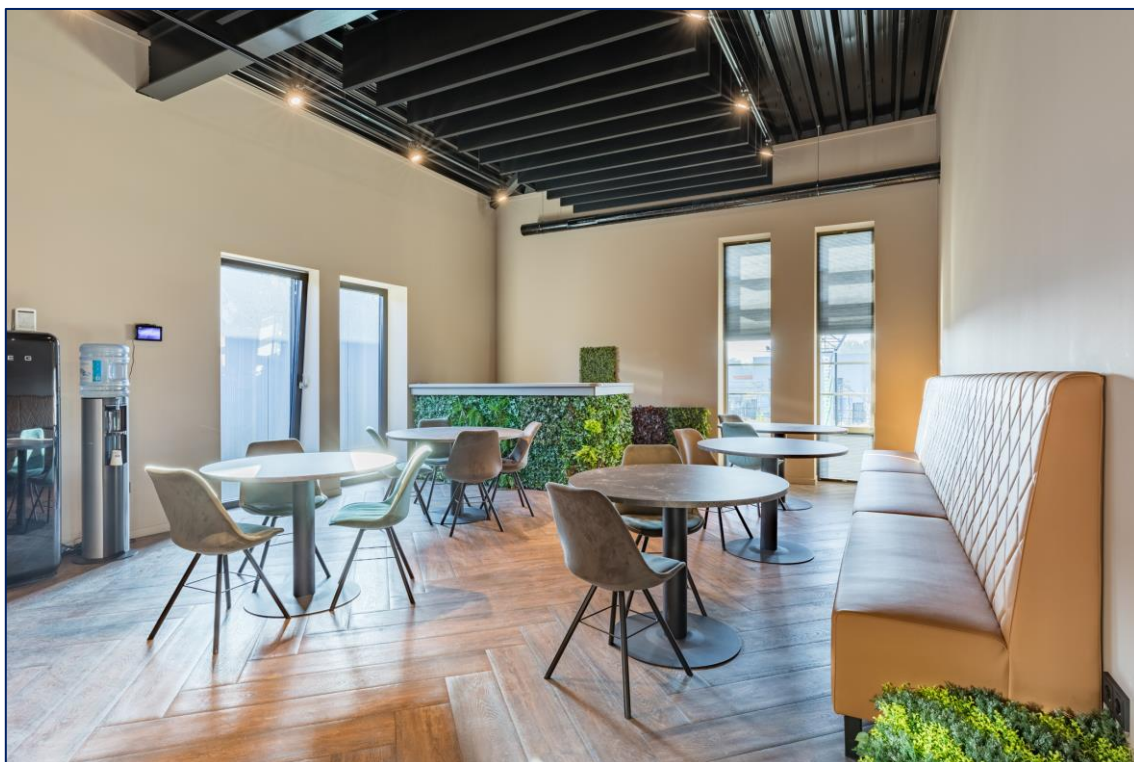




Vergaderruimte





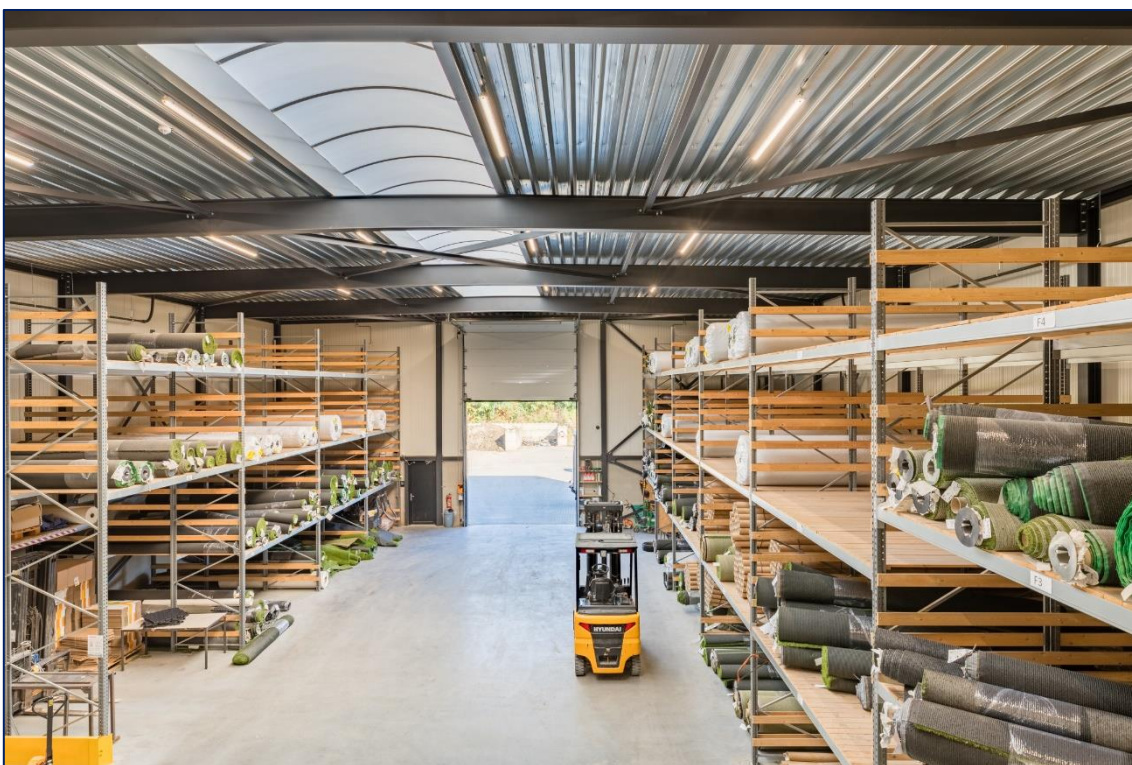


Kantine





Technische ruimte | Bedrijfshal







Bedrijfshal







Buitenterrein | Open stalling





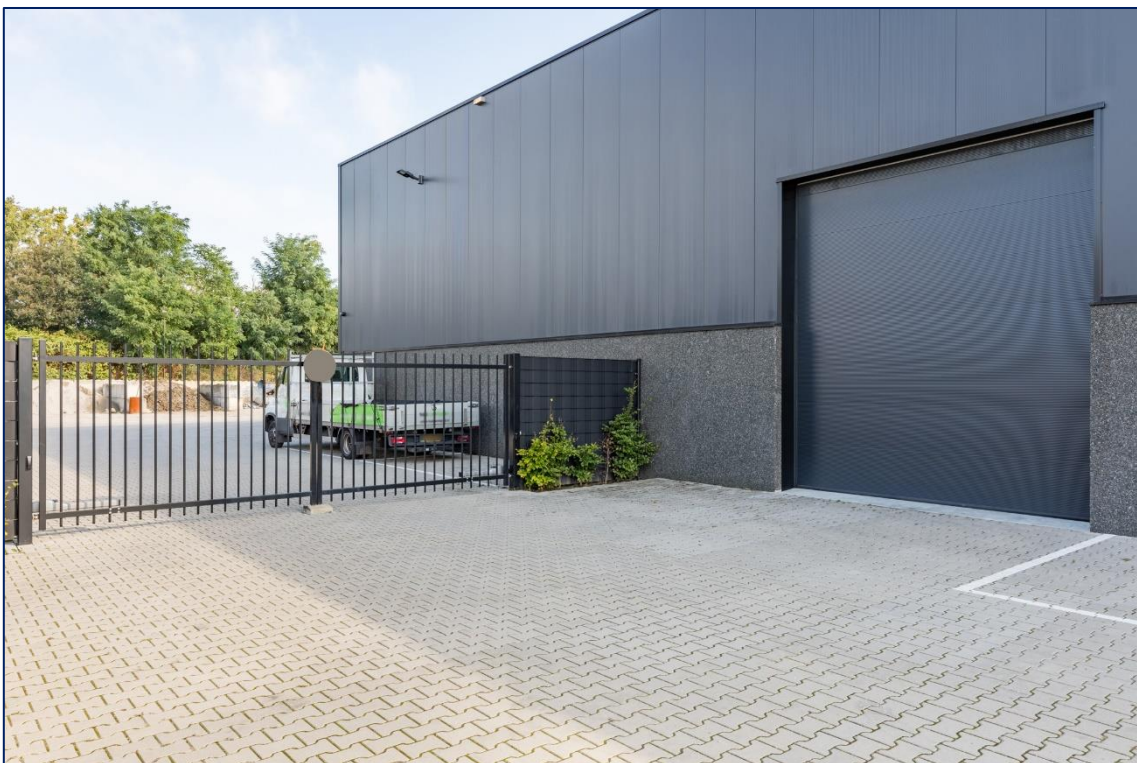


Buitenterrein | Achterzijde





Parkeerplaatsen | Linker zijgevel

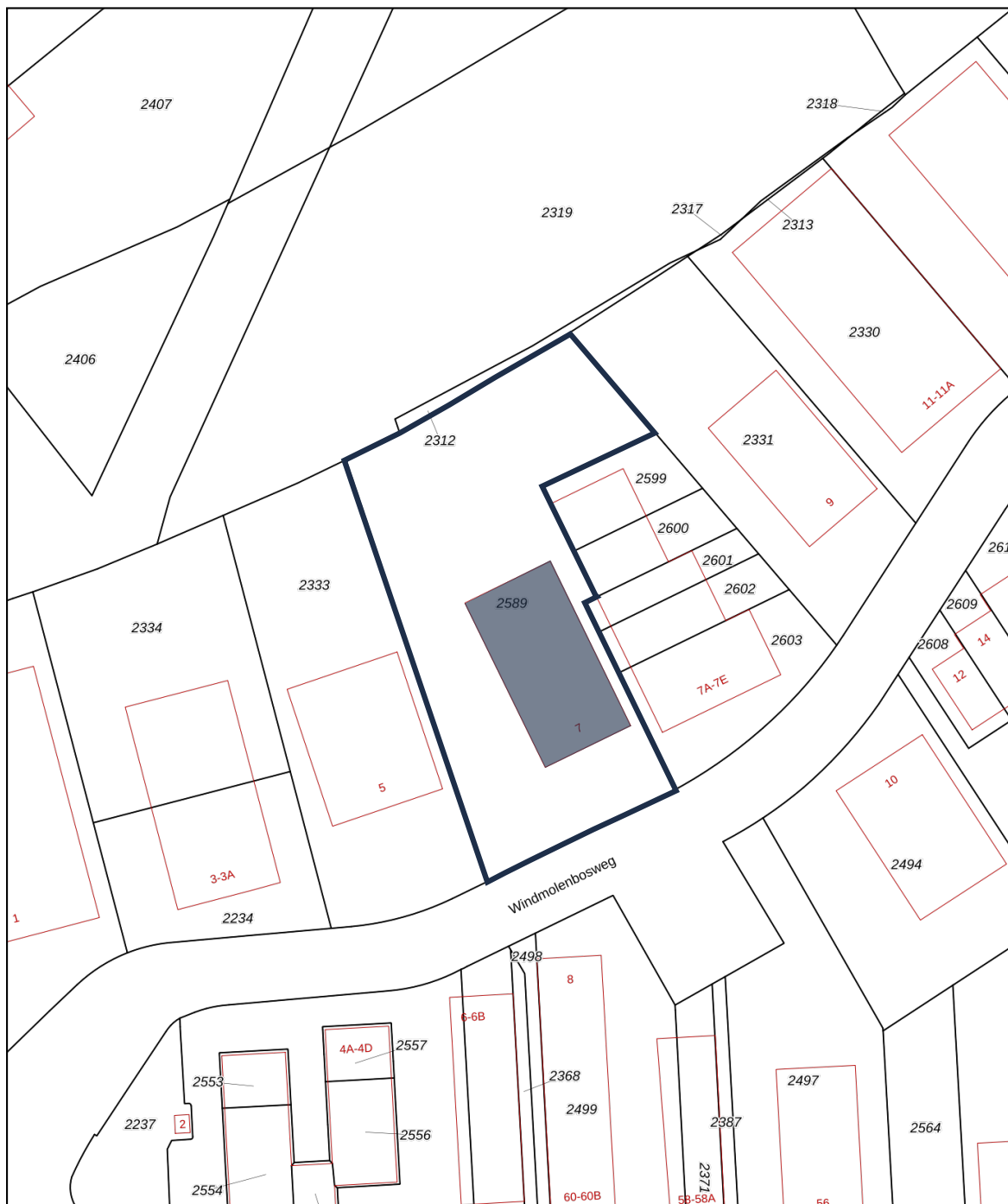







Kadastrale kaart

Uw referentie: 000

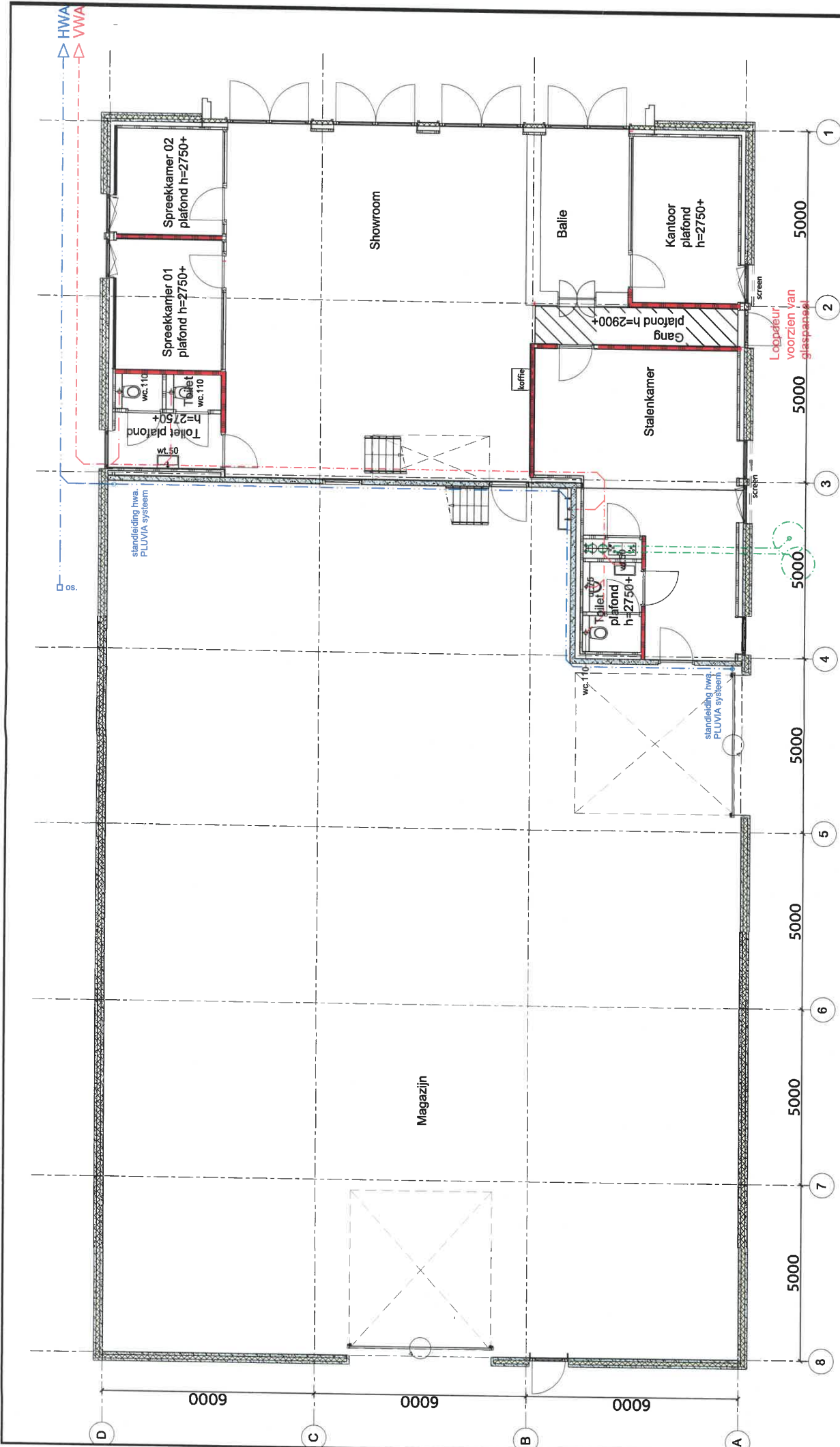


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000
<b>25</b> Huisnummer		
Vastgestelde kadastrale grens		
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
	Kadastrale gemeente	Haelen
	Sectie	B
	Perceel	2589

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

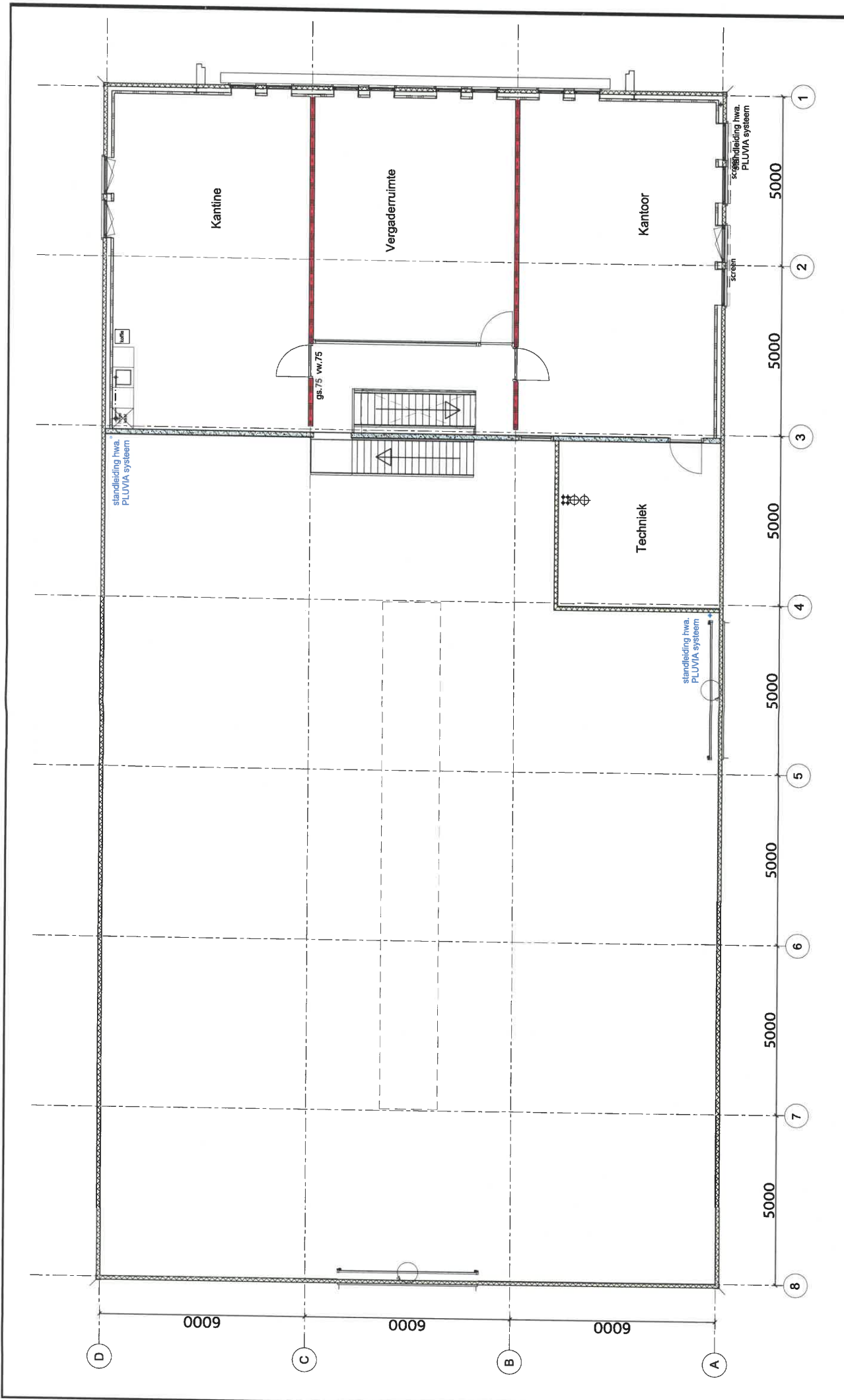


Rev:	A	Gewijzigd: Onderdeel	dd-mm-2018
Opdrachtgever:	TOP Kunstgras - Haelen		
Get:	B. C.		
Project-omschrijving:	Nieuwbouw bedrijfspand		
Werknummer:	2004056		
Onderdeel:	Begane grond		
Schaal: Formaat:	1:100		
Blad:	O 01	Datum:	28-09-2021

**Munco**  
 Slim, sterk en samen in utiliteitsbouw

Munco BV  
 Loek Nelissenstraat 33  
 Oostrum  
 5807CT  
 www.munco.nl  
 Email: info@munco.nl  
 Tel: 0478 - 23 00 02





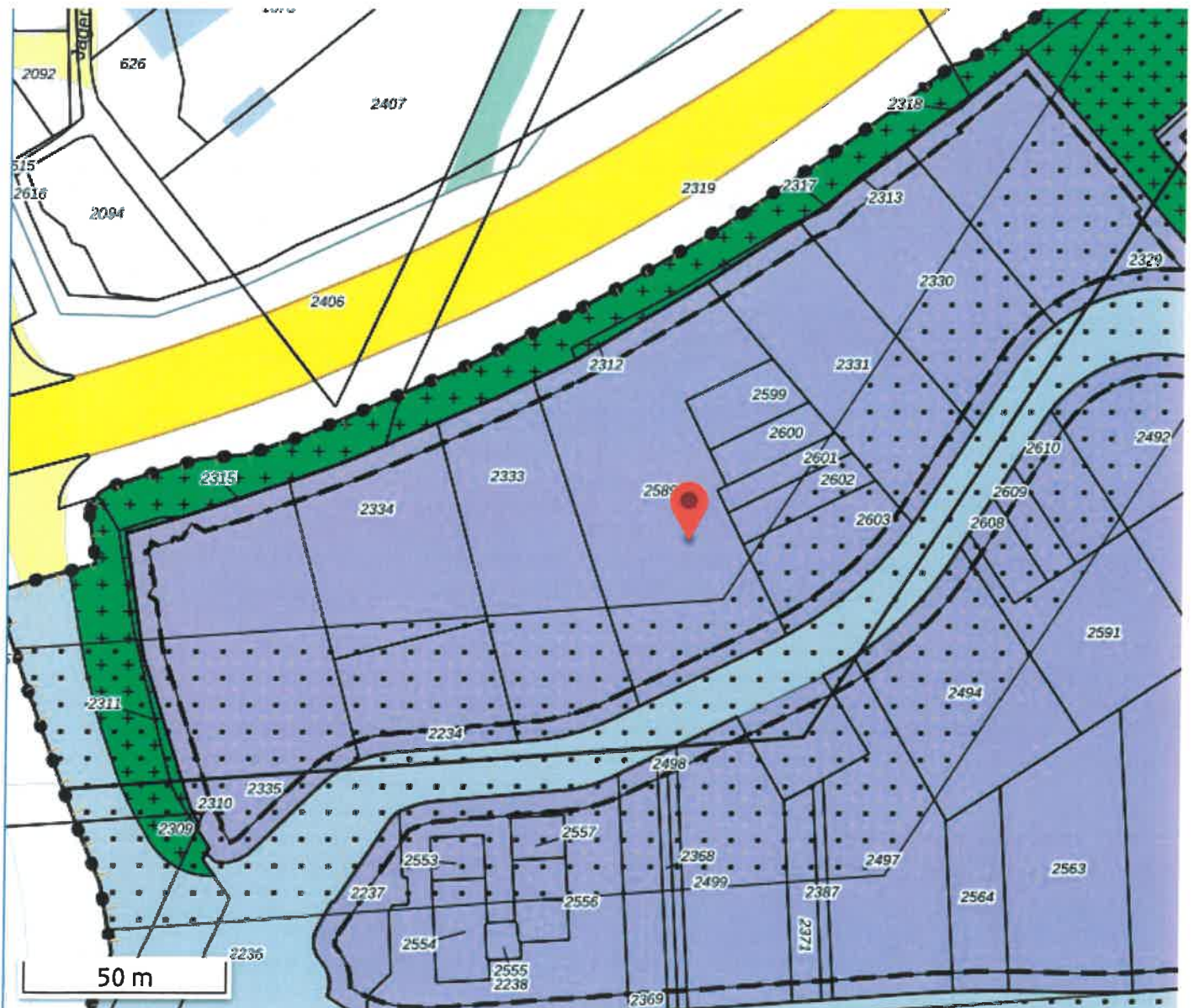
Rev.: A	Gewijzigd: Onderdeel	dd-mm-2018
Opdrachtgever: TOP Kunstgras - Haelen		Get.: B.C.
Project-omschrijving: Nieuwbouw bedrijfspand		Werknummer: 2004056
Onderdeel: verdieping		Schaal: Formaat
Blad: O 03	Datum: 28-09-2021	1:100 A3

**MUNCO**  
 Slim, sterk en samen in utiliteitsbouw  
 Muncoco BV  
 5907CT Oostbrum  
 Loek Nelissenstraat 33  
 www.munco.nl  
 Email: info@munco.nl  
 Tel. 0478 - 23 00 02

Plannaam: **Bedrijventerrein Haelen**

Datum afdruk: 20-08-2024

Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	gemeente Leudal
Status	onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-25)	Uitgebreide status	vastgesteld (plan); geheel onherroepelijk in werking (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.1640.BP13BtHaelen-VG01	IMRO Versie	IMRO2008
Besluitnr.	21	Ondergrond	o_NL.IMRO.1640.BP13BtHaelen-VG01.dxf



Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is.

Let op, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de informatie op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Het Kadaster en Geonovum zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.



# Legenda

 plangebied

## Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

## Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

## Bouwvlakken

-  bouwvlak

## Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

## Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

## Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

## Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

## Structuurvisies

-  plangebied

## Gescande kaarten

-  plangebied

## Overige besluiten

-  plangebied

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

windmolenbosweg 7 haelen



Windmolenbosweg 7, 6081PE Haelen

GEMEENTE (5) PROVINCIE (2) RIJK (7)

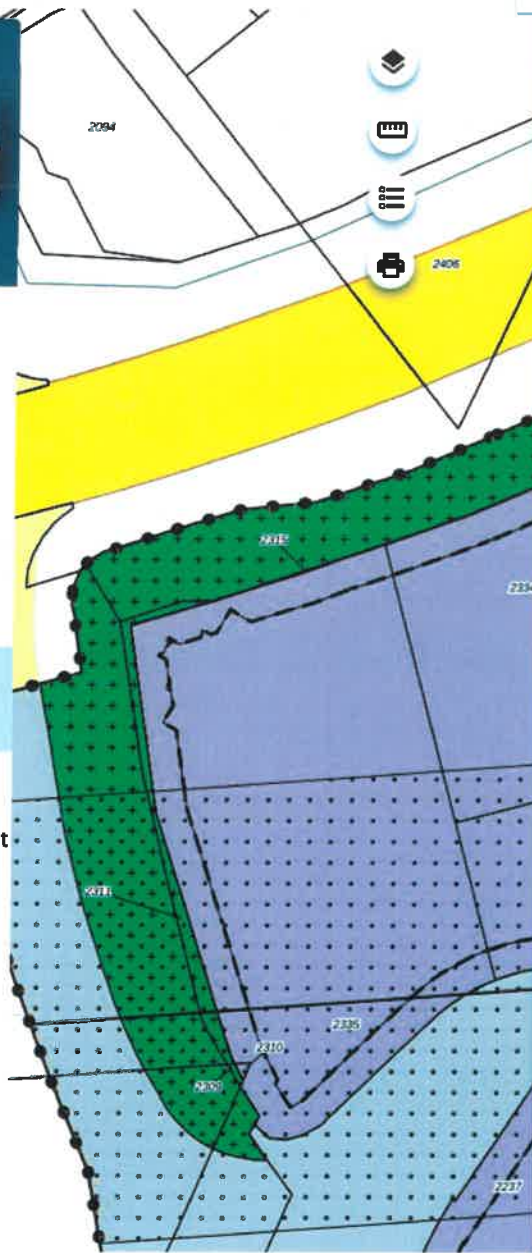
### BESTEMMINGSPANNEN

- G** Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2021-07-13)
- G** Duurzame energie  
bestemmingsplan  
geheel in werking (vastgesteld 2020-04-27)
- G** **Bedrijventerrein Haelen**  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-25)

### STRUCTUURVISIES

- G** Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025  
structuurvisie  
vastgesteld (2022-07-05)
- G** Leudal  
structuurvisie  
vastgesteld (2010-04-14)

^ Verberg plannen



## Bedrijventerrein Haelen

gemeente Leudal  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-25)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

194489.4, 359451.6

**Enkelbestemming**  
Bedrijventerrein

**Bouwvlak**

**Maatvoering**  
maximum goothoogte: 8 m

**Maatvoering**  
maximum bebouwingspercentage  
terrein: 80%

**Gebiedsaanduiding**  
geluidzone - industrie



## Artikel 4 Bedrijventerrein

Plan: Bedrijventerrein Haelen  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.1640.BP13BtHaelen-V

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de milieucategorieën 2 en 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. uitsluitend het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de milieucategorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
- c. uitsluitend het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de milieucategorieën 3 en 4, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4', met inbegrip van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. uitsluitend het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de milieucategorieën 3 tot en met 5.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2', met inbegrip van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- e. grootschalige elektriciteitsopwekking, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grootschalige elektriciteitsopwekking';
- f. productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen), waarvan de totale verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bedrijfsoppervlakte tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- g. een gasontvangstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation';
- h. detailhandel in de vorm van verkoop van ABC-goederen;
- i. detailhandel in grove bouwmaterialen;
- j. ondersteunende kantoorfaciliteiten, direct gekoppeld aan productie-, handels, distributie- en vervoersbedrijven, waarvan het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' een woning;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'wonen' de uitoefening van:
  1. een bedrijf aan huis (artikel 1.16) in hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk op een oppervlak van in totaal maximaal 30 m<sup>2</sup> en/of;
  2. een beroep aan huis (artikel 1.20) in hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk op een oppervlak van in totaal maximaal 80 m<sup>2</sup>,

met dien verstande dat:

- bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder 1 en 2 de totale maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> niet overschreden wordt;
- maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de (bedrijfs-)woning mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.

met de daarbij behorende:

- o. wegen en paden;
- p. railwegen, uitsluitend voor bedrijfsmatig gebruik;
- q. groenvoorzieningen;
- r. voorzieningen van algemeen nut;
- s. parkeervoorzieningen met dien verstande dat parkeren op de eigen bedrijfskavel dient plaats te vinden;
- t. opslag van goederen en materialen achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- u. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwperceel mag worden bebouwd tot maximaal het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.
- c. De maximale kavelmaat bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van:
  1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zevenellen', waarvoor geen maximale kavelmaat geldt;

2. bedrijven waarvan de bedrijfskavel op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan reeds groter is dan 5.000 m<sup>2</sup>. Voor deze bedrijven geldt het oppervlak op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan als maximum.
- d. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en/of 'maximale bouwhoogte' een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven.
- e. De afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.

#### 4.2.2 (Bedrijfs-)woningen

Voor het bouwen van een (bedrijfs-)woning gelden de volgende regels:

- a. Voor nieuwe (bedrijfs-)woningen gelden de volgende bepaling:
  1. Nieuwe (bedrijfs-)woningen zijn niet toegelaten.
- b. Voor vervangende nieuwbouw gelden de volgende bepalingen:
  1. De (bedrijfs-)woning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
  2. Het aantal wooneenheden als gevolg van de vervangende nieuwbouw mag niet toenemen.
  3. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
  4. De (bedrijfs-)woning wordt uitsluitend binnen het hoofdbebouwingsvlak, zoals omschreven in 1.52, gebouwd.
  5. Het bouwvolume van de (bedrijfs-)woning is gelijk aan het volume aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
  6. De bebouwde oppervlakte van (bedrijfs-)woning en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 175 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande het aangeduide maximum bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.
  7. De (bedrijfs-)woning moet worden afgedekt met dezelfde afdekking en dakhelling als aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
  8. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande (bedrijfs-)woningen minimaal 3 meter aan beide zijden.
  9. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij halfvrijstaande en vrijstaand-geschakelde (bedrijfs-)woningen minimaal 3 meter aan een zijde.
  10. Het uitbreiden van de (bedrijfs-)woning is niet toegelaten, behoudens het bepaalde in 4.2.3.
- c. Voor bestaande (bedrijfs-)woningen gelden de volgende bepalingen:
  1. De (bedrijfs-)woning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
  2. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
  3. De bebouwde oppervlakte van (bedrijfs-)woning en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 175 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande het aangeduide maximum bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.
  4. Het hoofdgebouw moet worden afgedekt met dezelfde afdekking en dakhelling als aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
  5. Het uitbreiden van (bedrijfs-)woningen is niet toegelaten, behoudens het bepaalde in 4.2.3.

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs-)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken c.q. overkappingen zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak.
- b. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter.
- c. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.
- d. De bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs-)woning gelegen.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c. mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot in de voorgevelrooilijn worden opgericht indien de afstand van de bijbehorende bouwwerken c.q. overkapping tot de zijdelingse perceelsgrens groter is dan 2 meter.
- f. Indien sprake is van een garage dient de afstand van de voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter te bedragen.
- g. Bij vrijstaande woningen dient, binnen het hoofdbebouwingsvlak, de afstand van bijbehorende bouwwerken c.q. overkapping tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter te bedragen.

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter.



- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak mag niet meer dan 6 meter bedragen.
- d. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zevenellen' geldt in afwijking van het bepaalde in a t/m d dat:
  1. maximaal één mast voor telecommunicatievoorzieningen is toegestaan waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 43 meter;
  2. de hoogte van schoorstenen en andere voor het bedrijf noodzakelijke bouwwerken niet meer mag bedragen dan 12 meter;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 30 meter.

#### 4.2.5 Installaties grootschalige elektriciteitsopwekking

In aanvulling op het bepaalde in 4.2.1 tot en met 4.2.4 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grootschalige elektriciteitsopwekking' de volgende regels:

- a. Voor installaties voor grootschalige elektriciteitsopwekking gelden geen hoogtebeperkingen;
- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van de externe veiligheid;
- g. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
- h. ter waarborging van de benodigde waterberging.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 Bebouwingsoppervlak

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b onder 6 en sub c onder 3 voor het het vergroten van het maximaal te bebouwen oppervlak dien verstande dat:

- a. het bebouwde oppervlak maximaal 275 m<sup>2</sup> bedraagt met dien verstande het aangeduide maximum bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.
- b. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast
- c. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

#### 4.4.2 Erkers

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b onder 1 en sub c onder 1 voor het realiseren van een erker of een overkapping ter plaatse van de entree van de woning met dien verstande dat:

- a. de erker c.q. overkapping maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waartegen de erker of overkapping wordt gerealiseerd;
- e. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt.

#### 4.4.3 Carport tot aan of gedeeltelijk voor voorgevelrooilijn

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a. en 4.2.3 onder e. voor het realiseren van een carport tot aan en/of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn met dien verstande dat:

- a. de voorgevelrooilijn met niet meer dan 2 meter overschreden wordt;
- b. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt;
- c. het deel van de carport dat voor de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd geen gesloten wanden heeft die tot de constructie zelf behoren;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- e. de achterzijde van de carport direct verbonden dient te zijn met een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk;

- f. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
- g. slechts één carport mag worden gerealiseerd.

#### 4.4.4 Aangebouwd bijbehorend bouwwerk, overkapping en/of carport bij hoekwoningen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a voor het realiseren van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, overkapping of carport aan de zijgevel bij een hoekwoning met dien verstande dat:

- a. de voorgevelrooilijn met niet meer dan 3 meter overschreden wordt;
- b. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 2 meter bedraagt;
- c. het aangebouwde bijbehorende bouwwerk, overkapping en/of carport minimaal 3 meter achter de voorgevel van de hoekwoning is gelegen;
- d. indien een garage wordt gerealiseerd de afstand van voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter dient te bedragen;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- f. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
- g. het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- h. slechts een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, overkapping en/of carport mag worden gerealiseerd.

#### 4.4.5 Uitbreiding van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot twee bouwlagen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder b. en c. voor het uitbreiden van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot 2 bouwlagen afgewerkt met een plat dak of een kap met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. de goot- en bouwhoogte maximaal 0,5 meter meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan indien de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk is afgewerkt met een plat dak, terwijl het hoofdgebouw is afgewerkt met een kap;
- c. de afstand van de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen;
- d. indien een kap wordt gerealiseerd, de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 50° bedraagt;
- e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- f. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- g. de uitbreiding plaatsvindt binnen het hoofdbouwingsvlak.

#### 4.4.6 Realisatie kap

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b. onder 7, lid 4.2.2 sub c. onder 4 voor het realiseren van een kap op een (bedrijfs-)woning indien in de bestaande situatie sprake is van een plat dak mits:

- a. de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 50° bedraagt;
- b. indien sprake is van een geschakelde of aaneengebouwde (bedrijfs-)woning, ook de aan betreffende (bedrijfs-)woning verbonden andere woning(en) voorzien worden van een kap;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;

#### 4.4.7 Platte afdekking

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b. onder 7 en lid 4.2.2 sub c onder 4, voor het realiseren van een plat dak mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;

#### 4.4.8 Hogere maximale kavelmaat

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en een grotere maximale kavelmaat worden toegestaan tot maximaal 10.000 m<sup>2</sup>, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. het bij voorkeur de oprichting, uitbreiding en/of verplaatsing van een lokaal bedrijf betreft.

#### 4.4.9 Kleinere afstand tot zijdelingse en achterperceelsgrenzen



Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e. voor het bouwen in de zijdelingse en achterperceelsgrenzen, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 20 in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4' en 'bedrijf tot en met categorie 5.2';
- b. wonen, behoudens in de woningen als bedoeld in 4.1 sub l en m;
- c. bedrijfsactiviteiten, niet genoemd in 4.1 a t/m j;
- d. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 4.1;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
- f. (permanente) opslag alsook uitstalling ten behoeve van verkoop van goederen en materialen voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- g. kantoorfuncties, met uitzondering van kantoorfuncties als bedoeld in 4.1;
- h. evenementen, behoudens bedrijfsgerelateerde evenementen, ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse;
- i. risicovolle inrichtingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grootschalige elektriciteitsopwekking';
- j. horeca; permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- k. bewoning als afhankelijke woonruimte, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft.

### 4.5.2 Opslag

De maximale hoogte van open opslag achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt 4 meter, met uitzondering van:

- a. de gronden waarvoor ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan reeds op basis van een omgevingsvergunning hogere opslag is toegestaan, waarbij deze vergunde maximale hoogte als maximum geldt.

### 4.5.3 Zonebeheer gezondeerd industrieterrein

Bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij niet meer geluid produceren dan aan hen is toegekend op basis van het als Bijlage 2 in de regels opgenomen zonebeheerplan met bijbehorende verkavelingskaart.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 Bedrijvigheid

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder c. ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4.1 maar niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten voorkomen;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4.1, indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4.1.

### 4.6.2 Voorwaarden

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in 4.6.1 dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken:

- a. geluid;
- b. geurproductie;
- c. stofuitworp en gevaar;
- d. de verontreiniging van lucht en bodem;
- e. de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf;
- f. de visuele hinder;
- g. verkeersaantrekkende werking;
- h. externe veiligheid
- i. ruimtelijke uitstraling.

#### 4.6.3 Risicovolle inrichtingen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder i. ten behoeve van het toestaan van risicovolle inrichtingen, mits de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour de grenzen van het bouwperceel van de risicovolle inrichting niet overschrijdt en deze ontwikkelingen vooraf in het kader van externe veiligheid zijn getoetst en voldoen aan de normen van plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### 4.6.4 Bedrijf en beroep aan huis

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.1 onder c voor de uitoefening van een bedrijf en beroep aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, dan wel naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. de maximale oppervlakte in totaal  $80 \text{ m}^2$ , met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn.

#### 4.6.5 Opslag

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5.2 en open opslag worden toestaan tot een maximale hoogte van 8 meter, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

#### 4.6.6 Uitstalling van goederen en materialen ten behoeve van verkoop voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5.1 onder f en uitstalling van goederen en materialen ten behoeve van verkoop voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak worden toegestaan, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 4.7.1 Wijzigen aanduiding 'wonen' naar 'bedrijfswoning'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'wonen' te wijzigen in de aanduiding 'bedrijfswoning', mits:

- a. de betreffende woning onderdeel uitmaakt van een bedrijf dat ligt op hetzelfde perceel als de woning, dan wel onderdeel uitmaakt van een bedrijf dat ligt op een perceel dat grenst aan het perceel waarop de woning is gelegen;

#### 4.7.2 Verwijderen aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen als bedoeld in 4.1 sub e tot en met k te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.



### 4.7.3 Wijzigen geluidsruimte

#### a verkleinen geluidsruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de geluidsruimte op een kavel te verkleinen, indien blijkt dat ten behoeve van de inrichting blijvend geen gebruik meer wordt gemaakt van de voor de inrichting beschikbare geluidsruimte.

#### b vergroten geluidsruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de geluidsruimte per vierkante meter op een kavel, zoals vastgelegd op de verkavelingskaart van het als Bijlage 2 in de regels opgenomen zonebeheerplan, te vergroten indien:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting van de geluidsruimte is aangetoond;
- b. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:
  1. ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken een grotere geluidsruimte noodzakelijk is ter optimalisering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. In het akoestisch onderzoek dient de gewenste geluidsruimte te worden aangegeven alsmede een overzicht van de geluidsbronnen, de toegepaste technieken en de bedrijfstijden;
  2. door het toestaan van een grotere geluidsruimte de geluidszone, dan wel de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van bestaande en geprojecteerde woningen niet wordt overschreden.
- c. voor zover binnen de totale geluidsruimte van het gezoneerde industrieterrein geen ruimte beschikbaar is voor het toekennen van een grotere geluidsruimte, de verkleining van de geluidsruimte op een andere kavel in juridisch-planologische zin gelijktijdig met de vergroting plaatsvindt.
- d. een geactualiseerd zonebeheerplan met inbegrip van een geactualiseerde verkavelingskaart als bijlage in de regels van het wijzigingsplan wordt opgenomen.

### 4.7.4 Wijzigen bestemming 'Bedrijventerrein' naar 'Verkeer'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bestemming 'Bedrijventerrein' te wijzigen naar 'Verkeer' indien dit ten behoeve van de aanleg van een openbare weg noodzakelijk worden geacht, mits is aangetoond dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde c.q. vast te stellen hogere grenswaarde;
- d. het profiel van de weg zodanig is dat een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd is;
- e. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- f. de waarden van de omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden.

## Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

Plan: Bedrijventerrein Haelen  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.1640.BP13BtHaelen-VG01

### 21.1 geluidzone - industrie

#### 21.1.1 Bouwregels

Ten aanzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

#### 21.1.2 Afwijken van de bouwregels

Mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.

### 21.2 veiligheidszone - bedrijven

#### 21.2.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' mogen volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### 21.3 vrijwaringszone - vaarweg

#### 21.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' dienen de gronden in het kader van de nautische belangen van de vaarweg vrij gehouden te worden van bebouwing, opslagmaterialen en hoogopgaande beplanting. Bouwen en opslaan van materialen binnen deze aanduiding is niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken die worden gebouwd en materialen die worden opgeslagen welke direct verband houden met mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen aan de nabij gelegen vaarweg, alsmede voor het creëren van een optimale nautische omgeving.

#### 21.3.2 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het vaarverkeer, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 21.3.1, voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming nadat de vaarwegbeheerder terzake is gehoord.

#### 21.3.3 Bestaande bebouwing

De in 21.3.2 bedoelde afwijking wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken, of een complex van bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.





## Leest u dit nog even....

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed, waarbij de beschikbare informatie en de tekeningen de huidige situatie zo goed mogelijk weergeven.

(De maten kunnen afwijkend zijn en gelden slechts als indicatie).

Bezichtigingen van dit object kunnen uitsluitend plaatsvinden nadat een afspraak is gemaakt via ons kantoor.

Natuurlijk stellen wij het zeer op prijs indien u na de bezichtiging uw bevindingen, ook als u géén verdere belangstelling voor het pand hebt, telefonisch aan ons door zou willen geven, zodat wij de verkoper/verhuurder hierover kunnen informeren.

Wij zijn graag bereid een gratis waardebepaling van uw eigen pand te verrichten en alle vragen die u heeft betreffende de eventuele koop of huur van het nieuwe dan wel de verkoop of verhuur van uw huidige pand te beantwoorden.

## Tot slot...

Maastreek Makelaardij is in Midden-Limburg al meer dan 20 jaar uw deskundige en ervaren adviseur op het gebied van particulier- en bedrijfsmatig vastgoed, zowel in de verkoop- als verhuursector. Ons kantoor is aangesloten bij de branchevereniging VBO en daarnaast geregistreerd bij de SCVM. De SCVM (Stichting Certificering Van Makelaar) registreert vakbekwame, gecertificeerde makelaars. De SCVM borgt de kwaliteit en integriteit van makelaars in één register. Door het volgen van permanente educatie houden wij onze vakkennis nauwkeurig op peil.

Als registertaxateur verzorgen wij door het NWWI gevalideerde taxatierapporten, benodigd voor onder meer een hypotheekaanvraag, aan- of verkoop en geaccepteerd door alle geldverstrekkers, notarissen, advocaten en de belastingdienst. Maastreek Makelaardij is aangesloten en ingeschreven bij het taxatieregister van de NRVt (vakgroep Wonen en Bedrijfsmatig onroerend goed).



**De verkoper(s)/verhuurder(s) van dit object kozen niet voor niets voor Maastreek Makelaardij!**

Onze makelaars willen ook graag ú van een betrouwbaar en kundig advies voorzien, in het geval u overweegt uw huidige woning of bedrijfspand te verkopen of te verhuren.

Neem gerust contact op voor een **vrijblijvend én gratis advies of waardebeoordeling van uw vastgoed.**

**Heeft u nog vragen?**

Neem dan gerust contact met ons op!

Wij zijn bereikbaar via **0475-48 65 65** of [info@maastreek.nl](mailto:info@maastreek.nl)

Met vriendelijke groet,

## Team Maastreek Makelaardij

