

Regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</u>	<u>5</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>5</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>9</u>
<u>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 3 Bedrijf</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 4 Partieel herzien planregels locatie Spoorstraat 51 te Roosendaal</u>	<u>13</u>
<u>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</u>	<u>15</u>
<u>Artikel 5 Antidubbelregel</u>	<u>15</u>
<u>Artikel 6 Algemene gebruiksregels</u>	<u>15</u>
<u>Artikel 7 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>15</u>
<u>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 8 Overgangsregels</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 9 Slotregels</u>	<u>17</u>

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'De Meeten 2' met identificatienummer NL.IMRO.1674.2148DEMEETEN2-0401 van de gemeente Roosendaal;

1.2 aanduiding

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

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 bebouwing

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

1.5 bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel of gedeelte daarvan, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.6 bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk bedoeld voor (het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.7 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.8 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.19 bruto-bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van winkels, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;

1.21 gebouw

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

1.22 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en onderdeel D van Bijlage I, behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

1.23 gevel

zijde van een gebouw;

1.24 groepsrisico

de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

1.25 growshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. ook ruimten die een andere benaming hebben dan een growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden vallen het begrip 'growshop'.

1.26 handel in softdrugs

het verkopen van softdrugs vanuit een horeca-inrichting of een andere voor het publiek toegankelijke lokaliteit en de daarbij behorende erven, dan wel het aldaar aanwezig zijn van middelen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet, dan wel toegestaan dat bedoelde middelen in de horeca inrichting gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, geleverd, verstrekt en vervaardigd worden;

1.27 handelsbedrijf

een bedrijf dat bedrijfsmatig goederen ten verkoop uitstalt, te koop aanbiedt, verkoopt of levert;

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar als hoofdfunctie bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.30 ingebruikname

gebruik na het afronden van de opstartfase;

1.31 kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk bestemd is voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

1.32 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.33 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.34 netto-bedrijfsvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het en detail verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of gebruikt;

1.35 overig bouwwerk

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

1.36 opstartfase

het inrichten, testen en opstarten van de productie;

1.37 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;

1.38 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.39 plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.40 risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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;
- b. een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid;
- c. met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

1.41 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte;

1.42 smartshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig ter koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';

1.43 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.44 stedenbouwkundige waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's en de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.45 voorgevel

naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelscheiding van het bouwperceel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de breedte van bouwpercelen

tussen de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde in de leden 2.2 en 2.5 bij een gebouw met een lessenaarsdak wordt het hoogste punt van het dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte;

2.7 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;

2.8 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;

2.9 stapelhoogte in het kader van opslag

de hoogte van goederen en materialen die in de buitenlucht wordt opgeslagen vanaf het peil tot aan het hoogste punt;

2.10 toepassing van maten

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. een inrichting voor het vervaardigen van suikerwerken conform de omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met nummer 2023-001444 met als maximaal toegestane milieucategorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan overeenkomstig de onder 3.1 onder a. genoemde omgevingsvergunning met nummer 2023-001444.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 3 m;
 2. geluidwerende voorzieningen 3 m;
 3. (reclame)masten en verlichtingsarmaturen 25 m;
 4. bliksemafleiders 15 m.

3.3 Parkeerplaatsen

Er dienen ten minste 150 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Bedrijven en inrichtingen

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken:

- a. voor andere inrichtingen dan genoemd onder 3.1;
- b. voor een inrichting als bedoeld onder 3.1 wanneer deze qua productieproces komt te vallen in een hogere milieucategorie dan 3.2.

3.4.2 Opslag

Het is niet toegestaan de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m.

3.4.3 Ontsluiting

Ontsluiting van het perceel (in-en uitrit) is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'ontsluiting'.

3.4.4 Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

3.4.5 Wonen

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor wonen.

3.4.6 Detailhandel en kantoren

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen.

3.4.7 Horeca

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor horecadoeleinden, met uitzondering van kleinschalige horecavoorzieningen ten behoeve van de eigen werknemers, zoals een bedrijfsrestaurant.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Stapelhoogte opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 ten behoeve van opslag van goederen tot een stapelhoogte van 8 m., op voorwaarde dat:

- a. de hogere opslaghoogte noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- c. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd.

Artikel 4 Partieel herzien planregels locatie Spoorstraat 51 te Roosendaal

Ter plaatse van de locatie Spoorstraat 51 te Roosendaal blijven de regels en de verbeelding die deel uit maken van het bestemmingsplan Borchwerf I met identificatienummer NL.IMRO.1674.2027BORCHWERFI-0601 van toepassing, met dien verstande dat de regels van de bestemming Bedrijventerrein-1 (artikel 3) als volgt worden gewijzigd:

3.1

Sublid 3.1 onder b. wordt geschrapt.

3.2

Van het bepaalde in artikel 3.1 onder i wordt het volgende onderdeel geschrapt:
'met uitzondering van de vestiging van LEAF Holland BV (Spoorstraat 51), waarvoor een maximale kantooroppervlak geldt van 1.500 m²'.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Antidubbelregel

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 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

6.1.1 Strijdigheid artikelen

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in artikel 3 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Vrijwaringszone - beschermingszone

7.1.1 Omschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterschapsdoeleinden ten behoeve van de aan deze zone grenzende waterloop.

7.1.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Overgangsregels

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 8.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1 met maximaal 10 %.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

8.4 Overgangsrecht gebruik

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

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.4, 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.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 8.4, 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.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8.8 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 9 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Meeten 2' van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
De griffier, De voorzitter,