

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>8</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>9</u>
<u>Artikel 3 Bedrijventerrein - 2</u>	<u>9</u>
<u>Artikel 4 Verkeer</u>	<u>15</u>
<u>Artikel 5 Leiding</u>	<u>17</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 6 Antidubbelregel</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 7 Algemene bouwregels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 8 Algemene gebruiksregels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 9 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 10 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 11 Algemene wijzigingsregels</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 12 Algemene procedureregels</u>	<u>22</u>
<u>Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 13 Overgangsrecht</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 14 Slotregel</u>	<u>25</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Aanwas' met identificatienummer **NL.IMRO.1674.2113AANWAS-0401** van de gemeente Roosendaal;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.5 bebouwing

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

1.6 bebouwingspercentage

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

1.7 beperkt kwetsbaar object

1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
2. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten vallen;
3. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
4. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
5. objecten met een hoge infrastructuurwaarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.8 beschermingszone

zone ten behoeve van het onderhoud van een leiding.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bouwperceel

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

1.13 bouwvlak

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

1.14 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.15 bruto-bedrijfsvloeroppervlak

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

1.16 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;

1.17 garages en bergingen

een gebouw bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

1.18 gebouw

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

1.19 geluidgevoelige functie

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.20 geluidzone-industrie

de zone, zoals bedoeld in artikel 52 en artikel 54 van de Wet geluidhinder;

1.21 gevel

zijde van een gebouw;

1.22 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;

1.23 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, dan wel aan die personen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming of instelling bedrijfsmatig aanwenden, hieronder vallen zowel detail- als groothandel;

1.24 groothandel in smart- en growproducten

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ter verkoop, ter huur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen die het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart- en growproducten aan tussenhandelaren of verwerkende bedrijven die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit met dien verstande dat het niet is toegestaan om in groothandel detailhandel te bedrijven;

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 onder het begrip 'growshop';

1.26 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;

1.27 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.28 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.29 peil

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. 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;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.30 plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten de 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;

1.31 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.32 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico cq. een risico-afstand moet worden aangehouden tot bij in het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Onder een risicovolle inrichting wordt in elk geval verstaan een waterstoftankstation.

1.33 ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot (zijdellingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) 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, geen gebouw zijnde;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk ten behoeve van railverkeer

vanaf bovenkant spoorstaaf tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde;

2.4 de breedte van bouwpercelen

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

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 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;

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde in de leden 2.2 en 2.6 wordt bij een woning met een lessenaarsdak 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.

2.9 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;

2.10 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;

2.11 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, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - 2

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven (industrieel, ambachtelijk, logistiek, dienstverlenend) voor zover deze voorkomen in categorie 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede groothandelsbedrijven;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterstoftankstation' tevens voor een motorbrandstofuitgiftepunt voor een waterstoftankstation met bijbehorende voorzieningen;
 - c. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- d. per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen tot een maximum van 1.500 m²;
 - e. binnen een risicocontour van PR 10⁻⁶/jaar veroorzaakt door een risicovolle inrichting, mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht.

3.2 bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

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

met dien verstande dat:

- d. voorzien moet worden in voldoende laad- en losmogelijkheden op eigen terrein, waarbij de laad- en losplaatsen zo dienen te worden gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op het bouwperceel zelf, zodat het openbaar gebied daarmee niet wordt belast.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen dient ten minste 5 m te bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 16 m bedragen tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet minder bedragen dan 40% en niet meer dan 80%, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- e. binnen een zone van 9 m vanaf de perceelsgrens waarin het perceel wordt ontsloten, mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de kantoorfunctie worden gebouwd, het bepaalde onder a en b blijft van toepassing;
- f. binnen een zone van 22 m vanaf de weg waarop het perceel wordt ontsloten, mogen buiten of aan de bedrijfsgebouwen geen laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd;
- g. de dakhelling mag maximaal 15° m bedragen;
- h. de oppervlakte van gebouwen van openbaar nut mag maximaal 50 m² bedragen met een maximale bouwhoogte van 3,5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van reclame-uitingen, mogen op het gehele bouwperceel worden opgericht;

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 8 m bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
 2. bewegwijzering waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen.

3.2.4 *Parkeernormen*

Voor wat betreft parkeren geldt de Nota parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein al dan niet in een (ondergrondse) parkeergarage dienen te worden gerealiseerd.

3.2.5 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten bepalingen ten aanzien van:

- a. de situering van bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
- b. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de situering en afmetingen van de percelen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen;
- e. de inrichting van de gronden waaronder de aanleg en omvang van parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van toegangs- ontsluitingswegen;

indien dit noodzakelijk is:

- f. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- g. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- h. ter waarborging van de milieuzonering;
- i. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. ter waarborging van de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- k. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Afwijken van de parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.4](#) onder a en b mits of onder voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- c. op een andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

3.3.2 *Afwijken van parkeren op eigen terrein*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.4](#) onder a onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat de parkeerbehoefte van het betreffende bedrijf gevonden wordt in een al dan niet gebouwde parkeervoorziening op een ander bouwperceel;
- b. de openbare ruimte niet wordt belast met de parkeerdruk van het betreffende bedrijf;

3.3.3 *Afwijken van de bouwhoogten*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) onder c met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de (lucht)verkeersveiligheid;
- c. de werking van militaire radars;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.4 *Afwijken van de bebouwingspercentages*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) onder d onder de voorwaarden dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.5 *Afwijken van de dakhelling*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.2.2](#) onder g onder de voorwaarden dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.6 *Afwijken van de hoogte van terreinafscheidingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [3.2.3](#) onder b1 onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond kan worden dat een hogere terreinafscheiding noodzakelijk is voor de beveiliging van het bedrijf c.q. de bedrijfsproducten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 **specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Bedrijven*

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken:

- a. voor bedrijven als bedoeld in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, 143) dat als bijlage in de regels is opgenomen;
- b. voor AMVB-inrichtingen waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet op Milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid, tenzij de veiligheidsafstanden vanwege de inrichtingen op het bedrijventerrein binnen de eigen perceelsgrens of -grenzen liggen en met uitzondering van gasreducer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A.

3.4.2 *Opslag*

Het is niet toegestaan de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak en andere onbebouwde gronden te gebruiken:

- a. voor open opslag, tenzij deze zodanig plaatsvindt dat de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en aldus achter bebouwing plaatsvindt dan wel is afgeschermd door middel van groenvoorzieningen.

3.4.3 *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.

3.4.4 *Wonen*

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

3.4.5 *Handel, bedrijf, dienstverlening*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken ten behoeve van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan ingevolge het bepaalde in [3.1](#) is toegestaan.

3.4.6 *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.

3.4.7 *Kantoren*

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

3.5 **afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in [3.1](#) onder a en daarmee samenhangend [3.4.5](#), teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in [3.1](#) onder a, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. in [3.1](#) onder a en daarmee samenhangend [3.4.5](#), teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. in [3.1](#) onder a en daarmee samenhangend [3.4.5](#), teneinde bedrijven toe te laten die naar omvang, aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijkwaardig te zijn aan de bedrijven als genoemd in [3.1](#) onder a;

met dien verstande dat:

- d. geluidshinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, 143) dat als bijlage in de regels is opgenomen, niet zijn toegestaan;
- e. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf mede in de beoordeling betrokken dienen te worden:
 - 1. geluid;
 - 2. geurproductie;
 - 3. stofuitworp;
 - 4. gevaar;
 - 5. verontreiniging van lucht en bodem;
 - 6. diversiteit;
 - 7. het al dan niet continue karakter van het bedrijf;
 - 8. visuele hinder;
 - 9. verkeersaantrekkende werking;

3.5.2 *Toelaatbaar maximum vloeroppervlakte kantoor bij een bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) onder f teneinde de oppervlakte van een bij een bedrijf behorend kantoor te verhogen tot maximaal 2.500 m², op voorwaarde dat:

- a. de verhoging van het kantooroppervlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. het kantoorvloeroppervlak nooit meer dan 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen;
- c. aangetoond kan worden dat de verhoging van het kantoorvloeroppervlak geen extra verkeerkeersaantrekkende werking heeft;
- d. aangetoond kan worden dat voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen;
- e. inwilliging van een verzoek om afwijking niet mag leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven en niet mag plaatsvinden binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶/jaar van een risicovolle inrichting.

3.5.3 *AMVB-inrichtingen 8.40 Wet milieubeheer*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4.1](#) onder b van de bepaling dat AMVB-inrichtingen waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet op Milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid, tenzij de veiligheidsafstanden vanwege de inrichtingen op het bedrijventerrein binnen de eigen perceelsgrens of -grenzen liggen en met uitzondering van van gasreducer-, compressor-, met en regelinstallaties categorie A, voor een afstand gelegen buiten de perceelsgrens of -grenzen, op voorwaarde dat:

- a. de veiligheidsafstanden van de AMVB-inrichting ten aanzien van kwetsbare objecten in acht genomen wordt;
- b. met de veiligheidsafstanden van de AMVB-inrichting ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;

met dien verstande dat:

- c. een omgevingsvergunning niet noodzakelijk is indien de veiligheidsafstanden vanwege de inrichtingen komen te liggen over een openbare weg, openbaar groen of water.

3.5.4 *Alternatieve brandstoffen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) onder b sub 1 teneinde andere alternatieve brandstoffen toe te staan, op voorwaarde dat:

- a. een onderzoek naar externe veiligheid is uitgevoerd waarbij wordt aangetoond dat er geen sprake is van een beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Artikel 4 Verkeer

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. beplantingen;
- e. bermen;
- f. watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- g. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
- j. kunstwerken en kunstobjecten.

4.2 bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m. bedragen, met uitzondering van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen.

4.2.3 Andere 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 1 m.;
 2. geluidwerende voorzieningen 6 m.;
 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m.

4.3 wijzigingsbevoegdheid

4.3.1 Groen of water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Groen' of 'Water', indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

4.3.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in [12.1](#) in acht te worden genomen.

Artikel 5 Leiding

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor voor aanleg en instandhouding van:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' een hoogspanningsleiding alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone van 25 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool', een rioolpersleiding ten behoeve van het transport van afvalwater met een diameter van 1500 mm alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone van 10 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 bouwregels

5.2.1 Algemeen

Binnen deze dubbelbestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding zoals markeringspalen en hoogspanningsmasten waarvan de hoogte maximaal 55 m mag bedragen.

5.3 afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.1](#) teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt pas verleend indien uit overleg met de betrokken leidingbeheerder van geen bezwaar is gebleken en voor het overige dit bestemmingsplan de oprichting van een bouwwerk toelaat.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

- a. Het is verboden op of in de in [5.1](#) onder a en b bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren :
 1. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
 2. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 4. het verwijderen van beplanting;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
 6. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 7. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.
- b. Het is verboden op of in de in [5.1](#) onder a. en b. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren :
 1. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplantingen of bomen;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
 3. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
 4. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

5.4.2 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het onder [5.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

5.4.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [5.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [5.4.1](#) wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behalve in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 1 meter onder peil.

7.2 Percentages

Een percentage, dat aangeeft hoeveel procent van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in [Hoofdstuk 2](#) anders is bepaald.

7.3 Bestaande afstanden en nadere maten

7.3.1 *Maximaal toelaatbaar*

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge [Hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 *Minimaal toelaatbaar*

In die gevallen dat afstand tot, en hoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge [Hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.3 *Heroprichting*

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in [7.3.1](#) en [7.3.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.4 Overschrijding bouwgrenzen

De aangegeven bouwgrenzen/voorgevellijn mogen/mag uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen- c.q. lifthuizen, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's mits de overschrijding niet meer dan 2,50 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

8.1.1 *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 de artikelen 3 tot en met 5 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

8.1.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behalve voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- d. het vestigen danwel oprichten van Bevi-bedrijven;
- e. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van gokhallen, casino's, amusementshallen;
- f. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - industrie

9.1.1 *Omschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder.

9.1.2 *Bouwregels*

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone-industrie' is de bouw van nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan.

9.1.2 *Bouwregels*

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone-industrie' is de bouw van nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan.

9.1.3 *Gebruiksregels*

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone-industrie' is het in gebruik nemen van bestaande bebouwing met nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan.

9.1.4 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin, dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' opgeheven of veranderd wordt indien de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan danwel het gebied voor geluidhinderlijke bedrijven is aangepast.

9.2 Veiligheidszone - waterstoftankstation

9.2.1 *Verbod*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - waterstoftankstation' is het verboden een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object op te richten.

9.3 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat

9.3.1 *Omschrijving*

De voor 'vrijwaringszone-buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als veiligheidszone als gevolg van de buisleidingenstraat.

9.3.2 *Bouwregels*

Op de gronden, gelegen binnen de als 'vrijwaringszone-buisleidingenstraat' aangegeven zone mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

9.3.3 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [9.3.2](#) indien, in relatie tot de naastgelegen buisleidingenstraat, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord. De beheerder van de buisleidingenstraat is vooraf om advies gevraagd.

9.3.4 *Bouwregels*

Op de gronden, gelegen binnen de als 'vrijwaringszone-buisleidingestraat' aangegeven zone mogen nieuwe niet (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd indien eerst vooraf advies aan de beheerder van de buisleidingenstraat is gevraagd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

- ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- in de artikelen [3](#) tot en met [5](#) ten aanzien van de genoemde maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- in [7.1](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarden dat:
 - de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, onder de voorwaarden dat:

- bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven.
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

11.2 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in [12.1](#) in acht te worden genomen.

11.3 Wijziging PR 10-6 contour

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het wijzigen van de PR 10⁻⁶ contour op de verbeelding, onder de voorwaarde dat:

- uit een onderzoek blijkt dat de PR 10⁻⁶ contour een andere ligging heeft dan zoals op de verbeelding aangegeven.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen voornemens zijn gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor zover naar dit artikel wordt verwezen.

12.2 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in [12.1](#) gelden hiervoor de volgende procedureregels.

12.2.1 Termijn en terinzagelegging

Het ontwerpbesluit, houdende een ontheffing of wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.

12.2.2 Wijze bekendmaking

Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren op de gebruikelijke wijze bekend.

12.2.3 Zienswijzen

De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

en 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.

13.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [13.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [13.1](#) met maximaal 10 %.

13.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht bouwwerken

[13.1](#) 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.

13.4 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.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [13.4](#) 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.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het [13.4](#) na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer van een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.7 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Lid [13.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.8 Hardheidsclausule

Voor zover van 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Aanwas' van de gemeente Roosendaal.

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