

Regels

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	7
Artikel 3 Maatschappelijk	8
Artikel 4 Antidubbelregel	10
Artikel 5 Algemene bouwregels	10
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	11
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	11
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	12
Artikel 9 Algemene procedureregels	13
Artikel 10 Overgangsregels	14
Artikel 11 Slotregels	15
Bijlage 1 Parkeernormen	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Commandokazerne' 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 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;

1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijbehorende bouwwerken

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;

1.10 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;

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwlaag

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

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak

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

1.16 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;

1.17 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 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.20 kazerne

een gebouw of complex bestemd tot huisvesting van een militaire eenheid of eenheden (personeel), danwel andere op militaire voet ingerichte korpsen, zoals de brandweer.

1.21 lijst monumentale bomen

op 8 november 2005 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde lijst met monumentale bomen in de gemeente Roosendaal;

1.22 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.23 monumentale boom

bijzondere voor bescherming in aanmerking komende boom c.q. houtopstand met een relatief hoge leeftijd en met een bijzondere schoonheid- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving, zoals opgenomen op de gemeentelijke lijst van monumentale bomen;

1.24 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);

1.25 retentiegebied

gronden en werken ten behoeve van de waterkering, ingericht voor het ontvangen, tijdelijk bergen en daarna geleidelijk lozen dan wel infiltreren van water;

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, 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 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 toepassing van maten

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluftingskanalen, 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 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kazerne' uitsluitend een kazerne met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - parkeerterrein 1' uitsluitend een parkeerterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - parkeerterrein 2' uitsluitend een parkeerterrein;
- d. 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, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd cq. gerealiseerd:

- a. hoofd- en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen;
- e. retentie.

3.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 75% van het bouwvlak bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 12 meter bedragen;
- d. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 3 meter;
 2. bouwhoogte 5 meter.

3.2.3 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

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

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag ten hoogste 6 m bedragen.

3.2.4 Overige 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 3 m;
 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 20 m.

3.2.5 Parkeerplaatsen

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - parkeerterrein 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - parkeerterrein 2' gelden de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;

met dien verstande dat:

de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

3.2.6 Retentie

Op het bouwperceel dient een retentievoorziening ter grootte van 1100 m³ te worden gerealiseerd ten behoeve van de waterhuishouding.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Parkeren

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - parkeerterrein 2' is het verboden om te parkeren tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a2 voor het oprichten van een zend-/ontvangstinstallatie met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van de zend-/ontvangstinstallatie mag ten hoogste 40 meter bedragen, gemeten tussen de onderkant en het hoogste punt van de installatie;
- b. de installatie dient bij voorkeur op bestaande verticale elementen te worden geplaatst;
- c. de aan naburige gronden verbonden belangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Percentages

Een aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende 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.

5.2 Bestaande afstanden en andere maten

5.2.1 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 Woningwet, 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.

5.2.2 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 Woningwet, 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.

5.2.3 Heroprichting

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 5.2.1 en 5.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

5.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen(huizen), hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

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 de artikel 3 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 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:

- a. 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;
- b. van de in de artikel 3 genoemde maten resp. percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 meter zal bedragen.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

8.2 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 9 in acht te worden genomen.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid

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

9.2 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in artikel 9.1 gelden hiervoor de volgende procedureregels.

9.2.1 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.

9.2.2 Wijze bekendmaking

Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en verder op de gebruikelijke wijze bekend.

9.2.3 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 10 Overgangsregels

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Omgevingsvergunning

Enmalig kan een omgevingsvergunning worden verleend van het bepaalde in lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 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.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 10.4, na de 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.8 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 11 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan '*Commandokazerne*' van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

Hoofdstuk 5 BIJLAGEN BIJ REGELS

Bijlage 1 Parkeernormen

Parkeernormen auto

1	WONEN	Norm 2006	eenheid
	Wonen binnen de centrumring		
1.1	Koop: hoge prijsklasse	1,40	woning
1.2	Koop: middenklasse	1,30	woning
1.3	Koop: lage prijsklasse	1,20	woning
1.4	Huur: vrije sector	1,30	woning
1.5	Huur: sociale woningbouw	1,20	woning
	Wonen buiten de centrumring		
1.6	Koop: hoge prijsklasse	2,00	woning
1.7	Koop: middenklasse	1,80	woning
1.8	Koop: lage prijsklasse	1,50	woning
1.9	Huur: vrije sector	1,80	woning
1.10	Huur: sociale woningbouw	1,50	woning
	“Bijzondere woningtypen”		
1.11	Seniorenwoning	vervallen	woning
1.12	Zorgwoning	0,60	woning
1.13	Verpleeg- / verzorgingstehuis	0,60	woning
1.14	Kamer verhuur / 1 persoonswoning	0,40	woning

- Een garage zonder oprit wordt als 0,4 parkeerplaats gerekend. Een garage met oprit geldt als 1,0 parkeerplaats. Biedt de oprit voldoende plaats voor meerdere voertuigen, dan geldt een garage met oprit als 2,0 parkeerplaatsen.

- Er is geen aparte parkeernorm voor seniorenwoningen meer. Het aantal benodigde parkeerplaatsen dient bepaald te worden op basis van de prijsklasse van de woningen, conform de normen onder 1.1 t/m 1.10.

2	HANDEL EN INDUSTRIE		
2.1	Groothandel / transport / industrie	2,60	100 m ² bvo
2.2	Opslag / magazijn	0,80	100 m ² bvo
2.3	Showroom / bouwmarkt / meubelzaak	1,70	100 m ² bvo
2.4	Bedrijfsverzamelgebouw	1,30	100 m ² bvo
2.5	Kantoor met baliefunctie	3,00	100 m ² bvo
2.6	Kantoor zonder baliefunctie	1,70	100 m ² bvo
2.7	Supermarkt / streekverzorgende winkel	4,50	100 m ² bvo
2.8	Winkel: hoofdwinkelcentrum	3,00	100 m ² bvo
2.9	Winkel: wijk- en buurtcentrum	3,30	100 m ² bvo

3	HORECA		
3.1	Restaurant	13,00	100 m ² bvo
3.2	Café	6,00	100 m ² bvo
3.3	Snackbar	6,00	100 m ² bvo
3.4	Hotel	1,00	Kamer

4	CULTUUR / MAATSCHAPPELIJK WERK		
4.1	Religieus gebouw	0,15	Zitplaats
4.2	Cultureel centrum / wijkgebouw	2,00	100 m ² bvo
4.3	Crèche / kinderdagverblijf	0,70	arbeidspl.
4.4	Bibliotheek / museum	0,80	100 m ² bvo
4.5	Bioscoop / Schouwburg	0,25	Zitplaats

5	SPORT EN RECREATIE		
5.1	Sporthal	2,70	100 m ² bvo
5.2	Sportschool	3,50	100 m ² bvo
5.3	Tennisbaan	2,50	Baan
5.4	Squashbaan	1,20	Baan
5.5	Bowling / Biljartzaal	2,00	baan / tafel

6	GEZONDHEIDSZORG		
6.1	Arts / kruisgebouw / therapeut	1,70	behandelk.
6.2	Medische centra	vervallen	

7	ONDERWIJS		
7.1	Basisschool	0,75	leslokaal
7.2	Voortgezet onderwijs	0,75	leslokaal
7.3	Hoger onderwijs (MBO / HBO)	6,00	leslokaal

5.1: Als de sporthal een wedstrijdfunctie heeft, dient extra parkeer capaciteit te worden gecreëerd. Dit betreft 0,20 parkeerplaats per zitplaats.

6.1: Met een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk.

7.3: Eén leslokaal komt overeen met 30 leerlingen. Voor grotere leslokalen (collegezalen) dienen derhalve meer parkeervakken te worden gecreëerd.