

Bijlage 1 bij Raadsbesluit

TAM-voorbereidingsbesluit 'voorbeschermingsregels Oude Centrum' (inclusief toelichting en kaart met plangebied).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Voorrangsbepaling

1. In aanvulling op en in afwijking van de overige regels van het omgevingsplan gelden de voorbeschermingsregels uit dit TAM-voorbereidingsbesluit.
2. Als een bepaling in de overige regels van het omgevingsplan in strijd is met een regel uit dit TAM-voorbereidingsbesluit, geldt de regel uit dit TAM-voorbereidingsbesluit.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Dit besluit geldt alleen voor:
 - a. de gronden binnen de besluitvlakken; en
 - b. de uitoefening van nieuwe activiteiten of het uitbreiden van bestaande activiteiten.
2. Dit besluit geldt niet voor bestaande legale activiteiten.

Artikel 3 Normadressaat

Aan de regels in dit TAM-voorbereidingsbesluit wordt voldaan door degene die de activiteit wil verrichten, of laat verrichten, tenzij anders bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de voorbeschermingsregels.

Artikel 4 Begripsbepalingen

1. De in het TAM-voorbereidingsbesluit genoemde begrippen zijn ongewijzigd ten opzichte van de begripsbepalingen die van toepassing zijn in het omgevingsplan voor de betreffende locatie. Voor de definities wordt verwezen naar de betreffende regels in het omgevingsplan.
2. In aanvulling op het eerste lid geldt de volgende bepaling:

TAM-voorbereidingsbesluit

Het voorbereidingsbesluit 'voorbeschermingsregels Oude Centrum', zoals bedoeld in artikel 4.14 Omgevingswet, met identificatienummer NL.IMRO.1674.1002TAMVBOUDCENTR-0401 van de gemeente Roosendaal vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> en tevens raadpleegbaar via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Hoofdstuk 2 Vergunningplichtige activiteiten

Artikel 5 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

5.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten nieuw te verrichten of bestaand legale activiteiten uit te breiden:

- a. binnen het subbesluitvlak 'Besluitvlak 1': wonen op de begane grond;
 - b. binnen het subbesluitvlak 'Besluitvlak 2': detailhandel;
 - c. binnen het subbesluitvlak 'Besluitvlak 3':
 - i. kantoren;
 - ii. maatschappelijk;
 - iii. dienstverlening; en
 - iv. ambachtelijk bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 & 2;
 - v. detailhandel;
 - vi. horeca.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als wordt voldaan aan de aanvullende beoordelingsregels, zoals opgenomen in artikel 5.3.

5.2 Uitzondering vergunningplicht

De vergunningplicht zoals opgenomen in artikel 5.1, eerste lid onder c geldt niet voor aan huis gebonden beroepen, ondergeschikte activiteiten én activiteiten bij een bestaande of vergunde woning, mits:

- a. de activiteit wordt uitgevoerd door de bewoner van de woning; en
- b. wordt voldaan aan de andere in het omgevingsplan geldende regels.

5.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. In Besluitvlak 1 gelden aanvullend de volgende beoordelingsregels:
 - a. er op de verdiepingen al bewoning plaatsvindt;
 - b. gedurende een periode van ten minste 5 jaar geen ander gebruik heeft plaatsgevonden;
 - c. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 - d. de activiteit levert geen onevenredige aantasting van:
 - i. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - ii. het karakter van het omliggende gebied;
 - iii. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
2. In Besluitvlak 2 gelden aanvullend de volgende beoordelingsregels:
 - a. gedurende een periode van ten minste 5 jaar geen ander gebruik heeft plaatsgevonden;
 - b. de activiteit vindt uitsluitend op de begane grond plaats;
 - c. de activiteit levert een bijdrage aan het voorzieningenniveau in de buurt;
 - d. de activiteit niet leidt tot een ontwrichting van de detailhandelssituatie;
 - e. er wordt voldaan aan de Nota parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend;
 - f. de activiteit levert geen onevenredige aantasting van:
 - i. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - ii. het omliggende woonkarakter;
 - iii. de woon- en leefsituatie;
 - iv. de verkeersveiligheid;
 - v. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
3. In Besluitvlak 3 gelden aanvullend de volgende beoordelingsregels:
 - a. gedurende een periode van ten minste 5 jaar geen ander gebruik heeft plaatsgevonden;
 - b. de activiteit vindt uitsluitend op de begane grond plaats;

- c. de activiteit levert een bijdrage aan het voorzieningenniveau in de buurt;
- d. de detailhandelsactiviteit niet leidt tot een ontwrichting van de detailhandelssituatie;
- e. een ambachtelijke bedrijfsactiviteit bedraagt niet meer dan 100 m² bvo;
- f. er wordt voldaan aan de Nota parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.
- g. de activiteit levert geen onevenredige aantasting van:
 - i. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - ii. het omliggende woonkarakter;
 - iii. de woon- en leefsituatie;
 - iv. de verkeersveiligheid;
 - v. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

ALGEMENE TOELICHTING

In het oude centrum (binnenstad) staat de leefbaarheid en veiligheid al jaren ernstig onder druk. Met name in het gebied Molenstraat-oost, Raadhuisstraat-west en Brugstraat is het gevoel van onveiligheid groot als gevolg van verloedering en ongewenst gebruik van leegstaande panden. Deze ontwikkeling vloeit voort uit een al jaren dalende behoefte aan commerciële ruimten. Een logische stap lijkt hierin om het gebied waar zelfstandige commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen wenselijk zijn te verkleinen tot het kernwinkelgebied (Nieuwe Markt, Raadhuisstraat). Een uitzondering hierop zijn hoekpanden in deze aanloopstraten, waar niet-woonfuncties mogelijk moeten blijven om actieve plinten te behouden. Deze 'afwijkende' functies leiden tot een markering van de belangrijke aanloopstraten naar het kernwinkelgebied/horeca-concentratiegebied. Een omgekeerde beweging is zichtbaar in de Raadhuisstraat, Bloemenmarkt en Markt, waar juist het toevoegen van woningen op de begane grond een bedreiging vormt voor het kernwinkelgebied en horeca-concentratie in de compacte binnenstad, zoals opgenomen in Rondje Roosendaal. In het kader van een integrale gebiedsgerichte aanpak voor de straten Molenstraat-oost, Raadhuisstraat-west en Brugstraat wil de gemeente de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd', die voor grote delen van de stad van toepassing zijn, gedeeltelijk verbijzonderen. In die zin dat in het kernwinkelgebied/horeca-concentratiegebied het wonen op de begane grond zo veel mogelijk wordt beperkt en in de aanloopstraten de commerciële functies en maatschappelijke voorzieningen worden beperkt. Dat betekent dat de betreffende functies nog wel mogelijk zijn maar dat voor het starten van een functie een omgevingsvergunning is vereist. Om de vergunning te verkrijgen moet aan de beoordelingscriteria worden voldaan die aan de vergunningplicht zijn verbonden. Op deze manier is het mogelijk meer sturing te hebben om de juiste functies op de juiste plaats te krijgen (commerciële functies zo veel mogelijk concentreren in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten verder ontwikkelen voor wonen). Dat draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de binnenstad. Dit TAM-voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels voorziet in deze verbijzondering. Op de verbeelding zijn besluitgebieden aangewezen en in de regels is per besluitvlak bepaald aan welke functies een vergunningplicht is toegevoegd om deze te kunnen realiseren. De voorbeschermingsregels hebben uitsluitend betrekking op nieuwe situaties. Daarbij gelden de regels niet voor aan huis gebonden beroepen en ondergeschikte activiteiten.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Voorrangsbepaling

Dit artikel bepaald dat de regels uit het TAM-voorbereidingsbesluit bij strijdigheid met de overige regels in het omgevingsplan altijd voor gaan.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaald op welke gronden het TAM-voorbereidingsbesluit betrekking heeft.

Artikel 3 Normadressaat

Dit artikel bepaald voor wie de regels bedoeld zijn. In dit geval iedereen die een activiteit wil verrichten waarvoor een vergunningplicht is toegevoegd aan de overige regels van het omgevingsplan.

Artikel 4 Begrippen

In dit artikel wordt omschreven wat wordt verstaan onder de in dit besluit genoemde begrippen, voor zover de begrippen niet al in het omgevingsplan zijn opgenomen.

Artikel 5.1 Vergunningplicht

In dit artikel is bepaald voor welke activiteiten een vergunningplicht wordt toegevoegd aan de overige regels uit het omgevingsplan.

Artikel 5.2 Uitzondering vergunningplicht

Dit artikel beschrijft in welke gevallen de vergunningplicht niet van toepassing is. Het betreft een verbijzondering van de vergunningplicht die opgenomen is in artikel 5.1. In de uitzondering is bepaald dat aan huis gebonden beroepen en bedrijven niet onder de vergunningplicht vallen zoals in artikel 5.1 genoemd.

Artikel 5.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

In dit artikel is per vergunningplicht bepaald welke aanvullende criteria er gelden ten opzichte van de overige regels in het omgevingsplan voor de betreffende activiteiten. Wanneer aan de criteria wordt voldaan, wordt de vergunning verleend.