

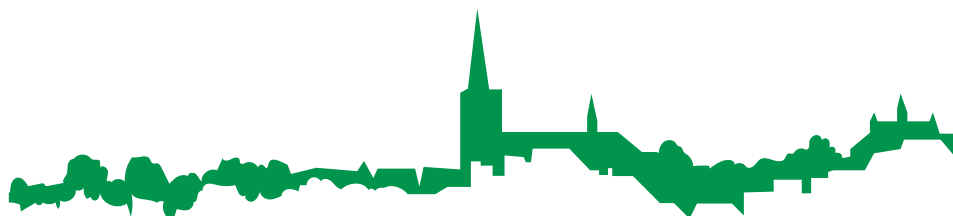
# BESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENSTROOK BESTEMMINGSPLAN BULKSTRAAT'





# **BESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENSTROOK BESTEMMINGSPLAN BULKSTRAAT' GEMEENTE ROOSENDAAL**

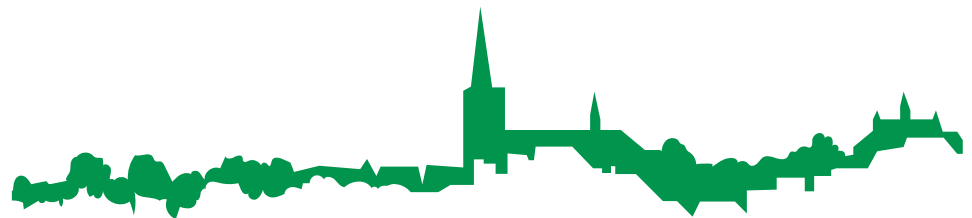
Planstatus	<b>vastgesteld</b>
Datum	<b>27 - 03 - 2024</b>
Plan identificatie	<b>NL.IMRO.1674.2163BEDRIJFBULK-0401</b>
Auteur(s)	<b>Tess van Engelen</b>



Ordito b.v.	E	<a href="mailto:info@ordito.nl">info@ordito.nl</a>
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	<a href="http://www.ordito.nl">www.ordito.nl</a>
Gilze	KVK	54811554



## TOELICHTING



<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding en doel.....	2
1.2	Aard van partiële herziening .....	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied .....	3
1.4	Leeswijzer .....	3
<b>2.</b>	<b>Aanpassingen bestemmingsplan .....</b>	<b>4</b>
2.1	Uitspraken rechtbank en vervolg daarop.....	4
2.2	Verduidelijking realisatie van bedrijfswoning .....	7
2.3	Overige aanpassingen .....	10
<b>3.</b>	<b>Omgevingsaspecten.....</b>	<b>12</b>
3.1	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat .....	12
3.2	Geluidzone.....	14
<b>4.</b>	<b>Juridische planopzet .....</b>	<b>15</b>
4.1	Algemene juridische opzet .....	15
<b>5.</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>16</b>
5.1	Economische haalbaarheid.....	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	16

**Bijlagen:**

Bijlage 1:        Ontwerpbesluit 2023-003791

Bijlage 2:        Ontwerpbesluit 2023-003795

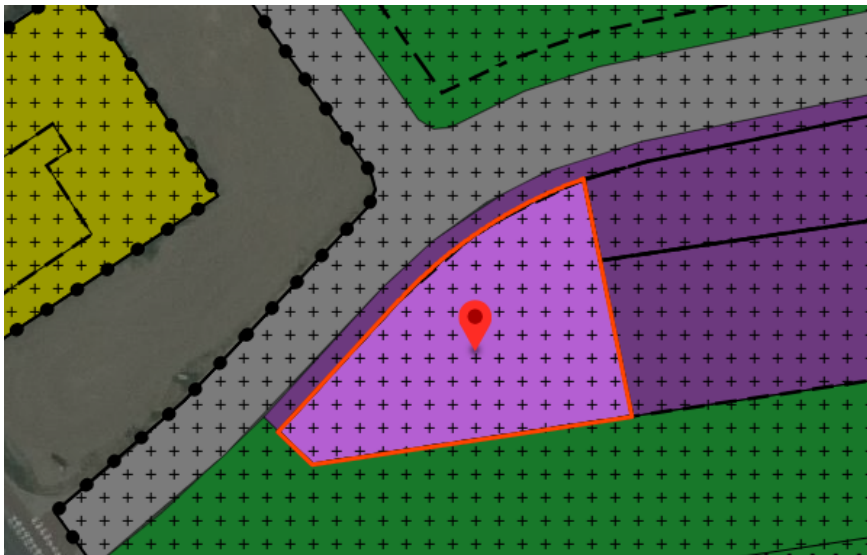
Bijlage 3:        Ontwerpbesluit 2023-003916

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan 'Bulkstraat' is vastgesteld op 24 maart 2016 om de bouw van circa 40 woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken en de ontwikkeling van een zone van 0,9 hectare toe te staan voor lichte bedrijvigheid in combinatie met een woonfunctie. In de loop der jaren zijn enkele gebreken geconstateerd in het bestemmingsplan 'Bulkstraat' waardoor reparaties wenselijk zijn.

Eén van de reparaties heeft plaatsgevonden in de vorm van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat' dat is vastgesteld op 15 juni 2023 (en op dit moment nog niet onherroepelijk is). Die herziening zag met name op de realisering van een brandweergarage. Zie figuur 1. Daarnaast zijn een aantal algemene omissies en gebreken hersteld met dit bestemmingsplan.



*Figuur 1 Locatie waar de brandweergarage beoogd was*

Gebleken is dat het juridisch-planologisch regime dat bestaat uit het bestemmingsplan 'Bulkstraat' en het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat' nadere aanpassing behoeft om een aantal ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk te maken. De inhoud van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' stond die ontwikkelingen -zij het onbedoeld- niet rechtstreeks toe. Om die reden wordt het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld voor een deel van de gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Bulkstraat'.

Op 25 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Rosendaal besloten om de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen voor onderhavig bestemmingsplan. Dit houdt concreet in dat de procedure van het ontwerpbesluit voor de 'activiteit bouwen' gelijk met het ontwerpbestemmingsplan mee oploopt.

## 1.2 Aard van partiële herziening

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisering van het juridisch-planologisch regime zoals het te gelden heeft voor een deel van de bedrijfsstrook aan De Hoogt te Wouw, met de bestemming 'Bedrijf – 2'.

Het gaat niet om een volledig nieuwe bestemming, maar om een herziening van de bestemming op onderdelen, zoals het wijzigen van de bouwregels, het herformuleren/aanscherpen van de bestemmingsomschrijving of het toevoegen of wijzigen van een aanduiding. Gezien de beperkte wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Bulkstraat' en het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat', wordt volstaan met het actualiseren van de verbeelding, een aanvulling van de regels en een korte toelichting op de onderdelen.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft betreffen de bedrijfspertelen gelegen aan De Hoogt in Wouw. Deze gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Wouw, sectie O, nummers 1149, 1237 en 1279 (gedeeltelijk).



*Figuur 2 Plangebied (rood omkaderd)*

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting is uit de volgende hoofdstukken opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de aanpassingen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komen de omgevingsaspecten aan bod. De juridische planopzet wordt beschreven in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

## 2. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

De aanpassingen in dit bestemmingsplan zijn noodzakelijk c.q. vloeien voort uit een tweetal uitspraken van de Rechtbank Zeeland West-Brabant. In het navolgende wordt in detail op deze uitspraken ingegaan.

### 2.1 Uitspraken rechtbank en vervolg daarop

#### *Uitspraak van 20 september 2021 inzake het opslaggebouw/garageboxen*

In 2020 heeft een initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 26 opslagboxen/garageboxen en een openbare ruimte op de gronden aan De Hoogt 3 in Wouw. De omgevingsvergunning is op 17 september 2020 door het college verleend voor de 'activiteit bouwen' en 'planologisch strijdig gebruik' vanwege de planregels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' in het bestemmingsplan 'Bulkstraat'.

Hiertegen is bezwaar gemaakt. Nadat het college in de beslissing op bezwaar op 10 juni 2021 had besloten om de bestreden omgevingsvergunning niet te herroepen werd hiertegen beroep ingesteld bij de bestuursrechter. De bestuursrechter heeft uitspraak gedaan op 20 september 2021 (ECLI:NL:RBZWB:2021:4699). De bestuursrechter kwam tot het volgende.

De bestemming was niet toereikend voor het aangevraagde gebruik. Op grond van artikel 4.1 onder a van de regels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' zijn de voor de 'Bedrijf – 2' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. *industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;*
- c. *bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water, met dien verstande dat: voor wat betreft het perceel Plantagebaan 61b te Wouw de realisering van de bestemming en het als zodanig gebruiken van de als "Bedrijf – 2" aangewezen gronden alleen is toegestaan indien de bestaande, overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Beoordeeld is of een verhuurbedrijf van garageboxen/opslagboxen past binnen deze bestemming. Ter zitting is gebleken dat het bedrijf geen industrieel of ambachtelijk bedrijf is. Vestiging van dit bedrijf is daarom in strijd met de regels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat, aldus het oordeel van de rechtbank.

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan 'Bulkstraat' was ook niet toereikend om het aangevraagde toch toe te kunnen staan. Op grond van artikel 4.5.1 onder b van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' kan het college met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels (OUD)

##### 4.5.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

- a. in 4.1 onder a teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in 4.1, 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 kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. in 4.1 onder a 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 kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De voorzieningenrechter heeft vastgesteld dat het aangevraagde bedrijf wel is genoemd in de als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het college was daarom niet bevoegd om in dit geval gebruik te maken van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

De uitspraak van de rechtbank heeft in het voorliggende bestemmingsplan geleid tot een correctie van artikel 4.1 onder a van de regels. De planregeling ziet er nu op dat bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan (zoals oorspronkelijk bedoeld). Daarmee is de vestiging van een bedrijf zoals verhuur van opslagboxen/garageboxen in het plangebied wel mogelijk.

Uit de uitspraak blijkt voorts -kort samengevat- het volgende:

- Het college zal ook nog de specifieke belangen van de eisende partijen mee moeten wegen, zoals aantasting van het woon- en leefklimaat -door onder meer geluid, privacy en verkeer- en zal moeten ingaan op het argument van de eisers dat het karakter van de wijk verandert door het loslaten van de combinatie wonen en bedrijven in dit gedeelte van het plangebied.
- Ook dient het college het beroep op het vertrouwensbeginsel te betrekken vanwege mogelijk gedane toezeggingen aan de eisende partijen.

In een andere procedure die zag op een bedrijfsloods/timmerbedrijf was de uitkomst vergelijkbaar. Dat wordt in de navolgende paragraaf toegelicht.

#### *Uitspraak van 9 december 2021 inzake de bedrijfsloods/het timmerbedrijf*

In 2020 heeft een andere initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een bedrijfsloods met bijbehorende bouwwerken op de gronden gelegen aan De Hoogt 5 tot en met 13 in Wouw. Bij besluit van 23 juli 2020 heeft het college aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van de loods met bijbehorende bouwwerken. De omgevingsvergunning is verleend voor de 'activiteit bouwen' en 'planologisch strijdig gebruik' vanwege de planregels voor de bestemming 'Bedrijf – 2' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van het bestemmingsplan 'Bulkstraat'.



Ook hiertegen is bezwaar gemaakt, welk bezwaar ongegrond is verklaard in de beslissing op bezwaar d.d. 24 november 2020 door het college. De bezwaarmakers hebben hiertegen beroep ingesteld. De bestuursrechter kwam op 9 december 2021 tot een uitspraak (ECLI:NL:RBZWB:2021:6351). In deze uitspraak overwoog de bestuursrechter onder meer dat in artikel 18.1 sub b van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' een verschrijving staat. De tekst van die bepaling luidt als volgt:

*18.1 Omgevingsvergunning (OUD)*

*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 artikelen 13 genoemde maten respectievelijk 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 m<sup>3</sup> zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m. zal bedragen.*

In artikel 18.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' wordt ten onrechte niet verwezen naar de artikelen 3 tot en met 13, maar alleen naar artikel 13. Bedoeld is in sub b te verwijzen naar de artikelen 3 tot en met 13 en niet alleen naar artikel 13. Deze verschrijving is gecorrigeerd in het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat' (dat nog niet onherroepelijk is).

Gezien het feit dat onderhavig bestemmingsplan alleen de (dubbel)bestemmingen 'Bedrijf – 2' en 'Waarde – Archeologie 1' kent, wordt in artikel 8.1, sub b van de planregels alleen verwezen naar artikel 3 ('Bedrijf – 2') en artikel 4 ('Waarde – Archeologie 1').

Verder kwam de Rechtbank tot de volgende conclusies:

- Op grond van artikel 4.1 onder a, van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' zijn de voor 'Bedrijf – 2' aangewezen gronden bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De feitelijk ter plaatse uitgevoerde activiteiten zijn bepalend voor het antwoord op de vraag of een aanvraag past binnen deze omschrijving. Uit de verleende omgevingsvergunning blijkt niet dat het college in zijn beoordeling van de aanvraag de (voorgenomen) bedrijfsactiviteiten van vergunninghouder heeft meegewogen. Het college heeft ten onrechte niet onderzocht of vergunninghouder, gelet op de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten in de bedrijfsloods, valt aan te merken als een industrieel of ambachtelijk bedrijf dat voorkomt in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

- Bij het nemen van een nieuwe beslissing op bezwaar zal het college ook moeten beoordelen of het in strijd met de planregels is om geen bedrijfswoning op het perceel te bouwen.
- Bij het nemen van een nieuwe beslissing op bezwaar zal het college voorts (opnieuw) dienen te motiveren of er sprake is van bouwen in strijd met de bouwregels (onder meer vanwege de maximale bouwhoogte).
- Het college zal de specifieke belangen van de eisers moeten meewegen, zoals aantasting van het woon- en leefklimaat, door onder meer geluid, privacy en verkeer, en moeten ingaan op het argument dat het karakter van de wijk verandert door het loslaten van de combinatie wonen en bedrijven in 'strook 5'.
- Ook zal het college het beroep op het vertrouwensbeginsel moeten betrekken vanwege mogelijk gedane toezeggingen aan de eisende partijen.

Voor een belangrijk deel kwam deze uitspraak aldus overeen met de hiervoor besproken uitspraak.

### *Conclusie*

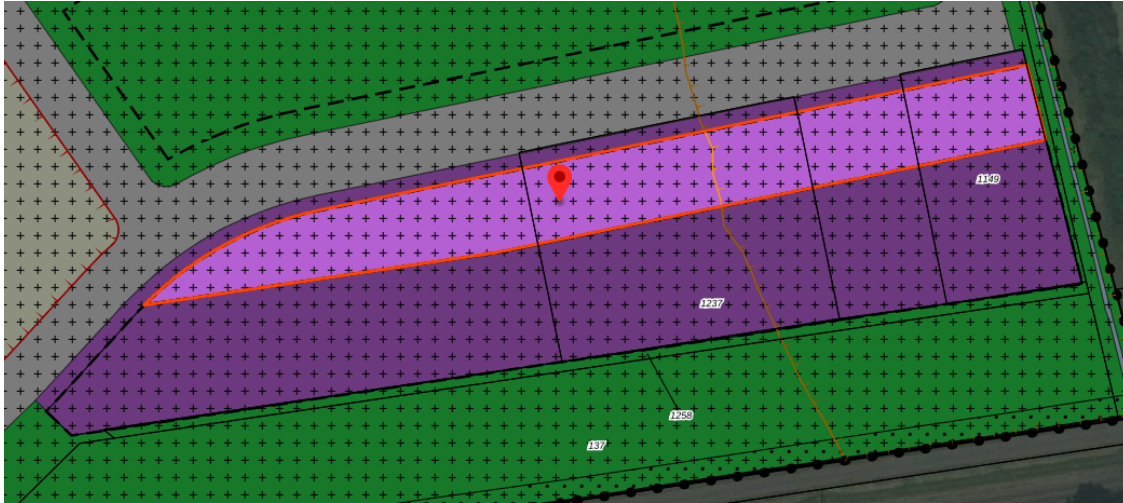
Om te zorgen voor een juist juridisch-planologisch kader voor de twee projecten en om de bestemmingsregeling voor de bedrijven in overeenstemming te brengen met de bedoeling van de gemeenteraad, is ervoor gekozen om het bestemmingsplan ter plaatse te actualiseren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

De twee aanvragen die hebben geleid tot de uitspraken van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant zijn niet langer aan de orde. Beide aanvragen en omgevingsvergunningen zijn ingetrokken en dat betekent dat hierop geen besluit (beslissing op bezwaar) meer kan worden genomen. Er zijn nieuwe aanvragen ingediend met het oog op het bereiken van een coördinatie tussen de omgevingsvergunningen en onderhavig bestemmingsplan.

Samen met onderhavig bestemmingsplan worden drie aangevraagde omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op de bedrijvenstrook aan De Hoogt te Wouw, gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt. Hiertoe heeft de gemeenteraad een coördinatiebesluit tijdens de raadsvergadering van 25 oktober 2023 genomen (punt 05b op de raadsagenda van die datum). Daarmee is het mogelijk geworden om ook de ontwerpbesluiten tot verlening van de omgevingsvergunningen met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

## 2.2 Verduidelijking realisatie van bedrijfswoning

Het voorliggende bestemmingsplan ziet ook op een verduidelijking van hetgeen te gelden heeft voor het al dan niet moeten realiseren van bedrijfsgebouwen. In het bestemmingsplan 'Bulkstraat' is opgenomen dat binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning is toegestaan. Het gaat om de gronden zoals weergegeven in figuur 3.



Figuur 3 Gronden waar een bedrijfswoning is toegestaan (aanduiding 'bedrijfswoning') (rood omkaderd)

Uit artikel 4.1, sub b van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' blijkt niet dat een bedrijf slechts toegestaan is als er een bedrijfswoning bij hoort.

De toelichting op het bestemmingsplan 'Bulkstraat' geeft op p. 71 aan dat het bestemmingsplan het mogelijk moet maken om lichte bedrijven (milieucategorie 1 en 2) en bedrijfswoningen (woon-werkkavels) te realiseren. Ook elders in de toelichting was opgenomen dat het de bedoeling was om de bedrijfsgebouwen het dichtst bij het spoor te realiseren met bedrijfswoningen ten noorden hiervan (op p. 73):

*“In het zuiden van het plan wordt een strook met lichte bedrijven en bedrijfswoningen, met de bestemming 'Bedrijf – 2', voorzien. De bedrijfsgebouwen zijn het dichtst bij het spoor gepland. In het meest noordelijke deel van deze strook zijn, in verband met geluid, de bedrijfswoningen geprojecteerd.”*

Uit voornoemde bestemmingsomschrijving in de planregels (te onderscheiden van de toelichting) bleek evenwel niet dat een woning in juridische zin verplicht was gesteld.

Gelet op de uitspraken van de bestuursrechter is ervoor gekozen om alle verwarring hierover weg te nemen met het volgende. In de bouwregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' was in artikel 4.2.2, aanhef en onder a opgenomen dat voor het bouwen (onder meer) te gelden had dat bedrijfsgebouwen minimaal achter de voorgevel van een bedrijfswoning worden opgericht. Voor zover deze bouwregel zou impliceren dat een bedrijfsgebouw slechts is toegestaan als een bedrijfswoning aanwezig is, voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een aanpassing van de regeling. Hierdoor wordt het duidelijk dat een bedrijfswoning niet verplicht is bij een bedrijf.

De gronden zouden voor woon-werkkavels uitgegeven worden, maar de raad heeft met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' ervoor gekozen om dat niet publiekrechtelijk verplicht te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan borduurt op die mogelijkheden voort en biedt ook ten aanzien van de bedoeling uitdrukkelijk meer flexibiliteit. Voor zover er sprake was van een aanvankelijke bedoeling om louter woon-werkkavels toe te staan, wordt van deze bedoeling afgeweken in het voorliggende bestemmingsplan. De reden is het volgende.

De gronden werden aanvankelijk inderdaad door de gemeente uitgegeven voor woon-werkkavels. Aan dergelijke kavels bleek vervolgens geen behoefte te bestaan. Aan lichte bedrijvigheidsmogelijkheden bleek wel behoefte te bestaan. Er zijn meerdere concrete initiatieven die daarop zien. Om toch te komen tot de ontwikkeling van het plangebied heeft de gemeente ervoor gekozen om de gronden uit te geven voor bedrijven zonder bedrijfswoningen.

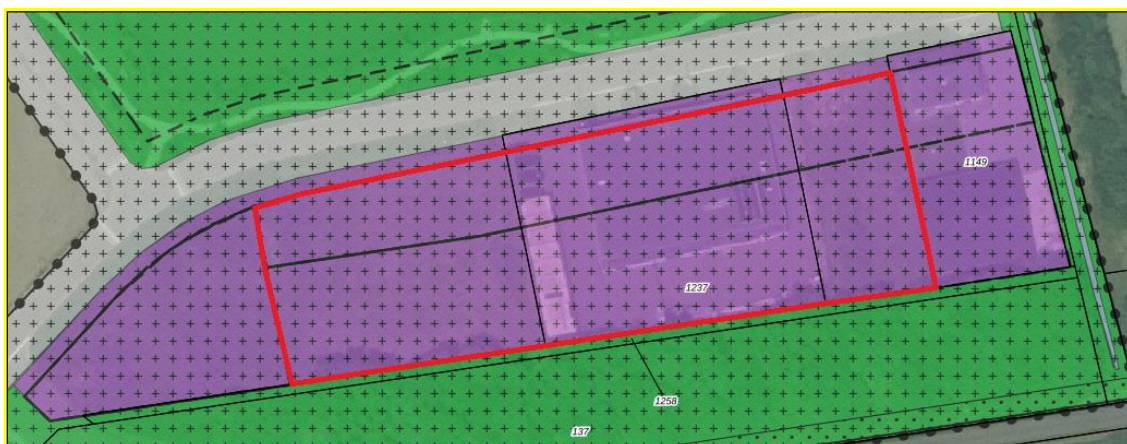
Het karakter van de wijk verandert weliswaar enigszins door het loslaten van de combinatie wonen en bedrijven binnen de aangegeven strook, maar er is geen sprake van een verandering die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Er is nog steeds sprake van bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2, hetgeen (zoals hieronder nader wordt toegelicht) past bij de reguliere woningen die elders in het plangebied van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' zijn toegestaan. Ook zal er in het oorspronkelijke plangebied van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' nog steeds sprake zijn van een combinatie van werken en wonen. De opzet van dat bestemmingsplan wordt in zoverre niet verlaten. Ten aanzien van mogelijke geluidsoverlast heeft te gelden dat er voldoende afstand wordt aangehouden tussen de bedrijvigheid en de reguliere woningen. De woningen worden bovendien beschermd door de geluidsnormen zoals die te gelden hebben op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer (en vanaf 1 januari 2024 diens opvolger). De bedrijfspanden leiden er bovendien toe dat de geluidimmissie vanwege het spoor afneemt op de reguliere woningen in het plangebied ten noorden van de bedrijfsbestemming.

De privacy van reguliere woningen komt eveneens niet in het geding. Er waren bedrijven toegelaten en dat blijft het geval. Ook ten aanzien van de verkeersgevolgen is geen verslechtering ten aanzien van de vorige planologische situatie te verwachten. Het blijft het geval dat bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Er bestaat vanwege het vertrouwensbeginsel geen aanleiding om niet over te gaan tot een verduidelijking van de toegestane mogelijkheden. Er is niet gebleken van concrete toezeggingen vanuit de gemeenteraad om tot in lengte der dagen louter bedrijven met een bedrijfswoning toe te staan. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dat ook niet noodzakelijk.

De maximale bouwhoogte binnen een deel van het plangebied wordt verlaagd van 10 meter naar 7 meter. In figuur 4 staat weergegeven om welk deel het gaat.



*Figuur 4 Deel van het plangebied waarvoor de maximale bouwhoogte van 7 meter geldt (rood omkaderd)*

In het bestemmingsplan 'Bulkstraat' gold binnen het rode kader een maximale bouwhoogte van 10 meter. Binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning' gold eveneens een maximale bouwhoogte van 10 meter. De maximale goothoogte binnen die laatste aanduiding bedroeg 6 meter. Gebleken is dat een maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen van 6 meter net iets te laag is.

Met het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een uniforme maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter ter vervanging van de eerdere bouwhoogte van 10 meter en de goothoogte van 6 meter. Gebouwen mogen aldus (ongeveer een verdieping) minder hoog zijn, maar hoeven tegelijkertijd niet langer te voldoen aan een maximum ten aanzien van de goothoogte. Per saldo zal de ruimtelijke uitstraling van hetgeen ter plaatse is toegestaan verminderen, omdat gebouwen 3 meter minder hoog mogen zijn.

De aangepaste bouwregels sluiten hiermee goed aan op de aanvragen om een omgevingsvergunning die gecoördineerd worden met het voorliggende bestemmingsplan.

## 2.3 Overige aanpassingen

In het voorliggende bestemmingsplan zijn ook een aantal aanpassingen verwerkt die reeds waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat' (dat nog niet onherroepelijk is). Het gaat om de volgende aanpassingen.

### *Parkeerplaatsen*

De parkeerregeling in het bestemmingsplan 'Bulkstraat' is verouderd. Er is nu gekozen voor een dynamische regeling. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen die van kracht is op het moment dat een formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

### *Afwijken van de bouwregels*

Ook heeft een correctie plaatsgevonden in artikel 3.3.1 van de planregels (voorheen artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan 'Bulkstraat'). Toegevoegd is dat burgemeester en wethouders advies vragen van de Veiligheidsregio voordat ze toepassing geven aan de afwijkingsbevoegdheid die opgenomen is in artikel 3.3.1 van de planregels.

### *Specifieke gebruiksregels*

In artikel 4.4.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' is een verschrijving ontdekt. In artikel 3.4.1 van de planregels is 'woning' vervangen door 'bedrijfswoning', omdat dit artikel alleen betrekking heeft op bedrijfswoningen.

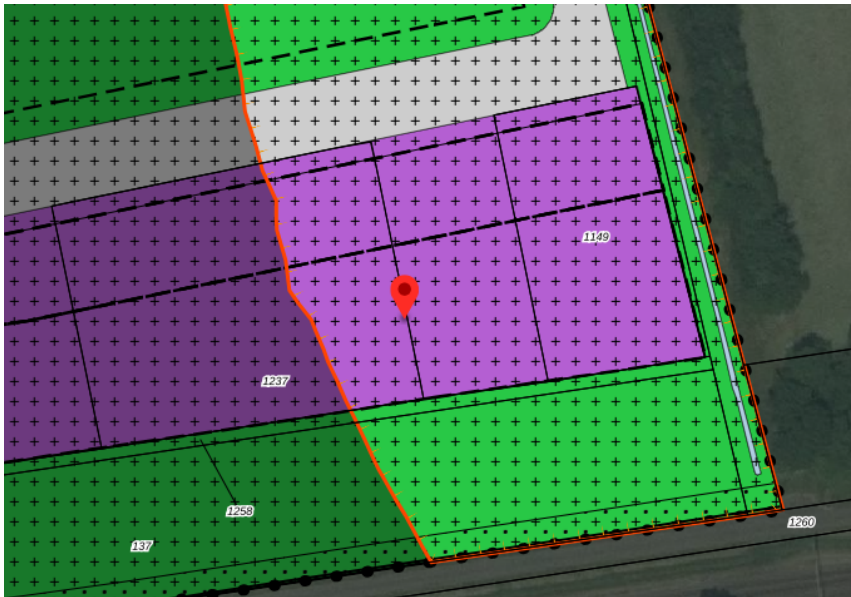
### *Overgangsregels*

In artikel 21.2 van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' stond een regeling waarin was opgenomen dat alleen de inhoud van een bouwwerk kan worden vergroot. In artikel 11.2 van de planregels is de formulering van het overgangsrecht in overeenstemming gebracht met artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

### *Geluidzone*

De gebiedsaanduiding 'geluidzone' in het bestemmingsplan 'Bulkstraat' is verwijderd. Het betreft een verwijdering van een deel van de geluidzone zoals weergegeven in figuur 5.





*Figuur 5 De aanduiding 'geluidzone' van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' (rood omkaderd)*

Volgens artikel 11.7.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' de gebiedsaanduiding 'geluidzone' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van akoestisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen geluidzone (meer) nodig is. Er is onderzoek uitgevoerd naar de milieuhinder van het bedrijf aan de Plantagebaan 57 te Wouw. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat geen sprake meer is van behoefte aan een geluidzone. In het onderhavige bestemmingsplan is deze geluidzone komen te vervallen. In paragraaf 3.2 wordt daar nader op ingegaan.

### 3. OMGEVINGSASPECTEN

#### 3.1 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een verduidelijking van de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming 'Bedrijf – 2'. Het overkoepelende bestemmingsplan voor dit gebied -bestemmingsplan 'Bulkstraat'- voorziet reeds in het toestaan van bedrijven in lichte milieucategorieën. Dat uitgangspunt blijft hetzelfde. Ook dit bestemmingsplan staat bedrijven in maximaal milieucategorie 2 toe. De milieugevolgen voor de omgeving worden niet minder dan hetgeen op grond van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' was toegestaan.

Ook bij een bestemmingsplan dat niet voorziet in grotere gevolgen voor de omgeving zal de gemeenteraad de ruimtelijke aanvaardbaarheid moeten onderzoeken. De raad mag daarbij aansluiten bij de onderbouwing van het voorgaande bestemmingsplan, als daaruit volgt dat de aan de gronden toegekende bestemmingen nog steeds in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dat is hier het geval. Uit het voorliggende bestemmingsplan kan nog steeds worden geconcludeerd dat het in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening gelet op de richtafstanden die op grond van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG als leidraad gehanteerd kunnen worden. Deze richtafstanden zijn een hulpmiddel bij het bepalen van de norm voor een goede ruimtelijke ordening bij het bestemmen van bedrijven in de omgeving van woningen (en omgekeerd).

Er wordt zowel in het vorige als in het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van de bedrijvenstrook waar het voorliggende bestemmingsplan op ziet, voldaan aan de richtafstand die volgens deze VNG-brochure kan worden aangehouden tussen een perceel met een bedrijfsbestemming en een gevoelige functie, zoals een woning.

De richtafstand tussen een gevoelige functie en een toegelaten bedrijf zou op grond van de VNG-brochure in dit geval -ten aanzien van een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 2- niet groter moeten zijn dan hooguit 30 meter als het hier zou gaan om het gebiedstype van een rustige woonwijk.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het tweede omgevingstype is een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen komen in een dergelijk gebied ook andere functies voor zoals winkels, horeca en lichte bedrijven.

De omgeving (bestaande uit het plangebied van het bestemmingsplan 'Bulkstraat') wordt gekenmerkt door functiemenging. In het plangebied komen (in juridisch-planologische zin) naast woningen namelijk ook (lichte) bedrijven voor. Bovendien is er hoofdinfrastructuur in de omgeving, in de vorm van de spoorlijn.

Indien gekeken wordt naar de twee gebiedstypen is er sprake van het omgevingstype gemengd gebied. Dat betekent dat de richtafstand 10 meter bedraagt voor de bedrijvigheid die het voorliggende bestemmingsplan toestaat.

Aan de richtafstanden wordt voldaan – ongeacht of er sprake is van een rustige woonwijk of een gemengd gebied. De kortste afstand tussen de toegelaten bedrijfsbestemming en de gevel van een woning is meer dan 30 meter (zie figuur 6).



*Figuur 6 Buitenste rode contour: 30 meter, binnenste rode contour: 10 meter vanaf de bestemming 'Bedrijf – 2'*

Gelet op de ruime afstand tussen de toegelaten bedrijvigheid en omliggende woningen (en gelet op de maximale planologische mogelijkheden) is er geen aanleiding om aan te nemen dat de bedrijvigheid zal leiden tot overlast dan wel anderszins tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aspecten geluid, privacy en verkeer zijn hier geen belemmeringen voor de ontwikkeling van bedrijven (mede omdat het voorgaande bestemmingsplan de bedrijvigheid in deze milieucategorieën ook al toestond). Het is niet aannemelijk dat, nu zelfs zal worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter bij een rustige woonwijk (waarbij het van belang is dat het hier gaat om een gemengd gebied met een kleinere richtafstand van 10 meter), realisering van de bedrijvigheid ertoe zal leiden dat ter plaatse van de woningen in de omgeving geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd ten aanzien van voornoemde aspecten.

Hierbij heeft voorts te gelden dat de werking van bedrijven doorgaans gereguleerd wordt door het Activiteitenbesluit. Dit maakt dat bedrijven beperkt worden ten aanzien van de emissie van (onder meer) geluid en geur ten opzichte van woningen.

Net als in het bestemmingsplan 'Bulkstraat' het geval was, zal het voorliggende bestemmingsplan voorzien in een passende scheiding tussen bedrijvigheid en woningen.



## 3.2 Geluidzone

In opdracht van Handelsonderneming J.&TH. Van der Veldt te Wouw is in 2016 door M+P een akoestisch onderzoek verricht in het kader van de aanvraag van een revisievergunning voor deze inrichting, gelegen aan de Plantagebaan 56 te Wouw. De bedrijfsactiviteiten van J.&TH. van der Veldt omvatten het handelen in bouwkundig materieel, grondverzetmachines en ander motorisch aangedreven materiaal en in onderdelen daarvan. Op het terrein van de inrichting vindt opslag, inspectie en zo nodig onderhoud en reparatie van het handelsgoed plaats. Het akoestisch onderzoek is opgesteld ten behoeve van de aanvraag van een revisievergunning in verband met nieuwbouw van een hal en de actualisatie van de bedrijfssituatie.

Het onderzoek is gebaseerd op geluidsmetingen, die zijn uitgevoerd ter bepaling van het geluidsvermogen van de relevante geluidsbronnen en de bedrijfssituatie die is samengesteld in overleg met het bedrijf. Uit de berekeningen blijkt dat in het algemeen wordt voldaan aan de aangehouden voorkeursgrenswaarden. Uitzondering hierop zijn de maximaal optredende geluidsniveaus in de avondperiode en de indirecte hinder, die beide wel voldoen aan de aan te houden grenswaarden. Hierbij wordt tevens het te garanderen binnenniveau in de woningen gewaarborgd.

## 4. JURIDISCHE PLANOPZET

### 4.1 Algemene juridische opzet

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de (plan)regels. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

#### *Verbeelding*

De verbeelding voorziet in een visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien zij worden verklaard in de planregels. De verbeelding vormt samen met de regels voor de burgers en overheid het bindende deel van het bestemmingsplan.

#### *Planregels*

De planregels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffen het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *Toelichting*

De toelichting heeft op zichzelf geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door grote flexibiliteit/ vrijheid in de regels zou de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang kunnen komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft zoals gezegd geen rechtstreeks bindende werking voor burgers.

## 5. UITVOERBAARHEID

### 5.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van -onder andere- een bestemmingsplan (of partiële herziening daarvan) een exploitatieplan vast voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

De gemeente Roosendaal betreft de initiatiefnemer. De kosten die samenhangen met onderhavige bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de gemeente Roosendaal. De (plan)kosten hoeven dan ook niet met een exploitatieplan (of anterieure overeenkomst) te worden verhaald.

#### *Planschade*

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. De kans op planschade wordt gering geacht, maar kan niet worden uitgesloten. Eventuele gegronde planschadeclaims zullen door de gemeente Roosendaal financieel afgehandeld worden.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro*

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de gebruikelijke overlegpartners, waaronder de provincie Noord-Brabant.

#### *Terinzagelegging*

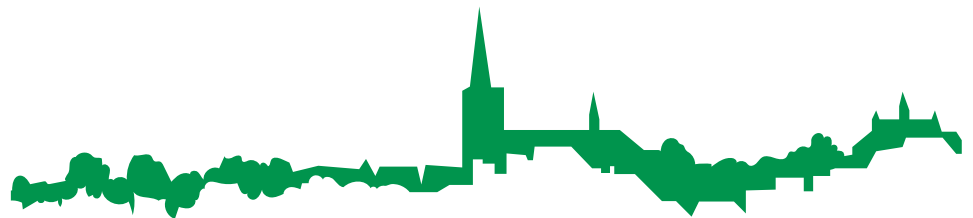
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf maandag 18 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

#### *Beroep*

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de in artikel 3.8, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen de wettelijke beroepstermijn tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## REGELS



<b>1 Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3 Bedrijf - 2	8
Artikel 4 Waarde - Archeologie 1	12
<b>3 Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 10 Algemene procedureregels	20
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
Artikel 11 Overgangsrecht	21
Artikel 12 Slotregel	22
<b>Bijlagen</b>	
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	

## 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### *1.1 het plan*

het bestemmingsplan 'Bedrijvenstrook Bestemmingsplan Bulkstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.1674.2163BEDRIJFBPBULK-0401 van de gemeente Roosendaal;

#### *1.2 aan huis gebonden beroep*

de uitoefening van een (vrij) beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig ontwerp-technisch, consumentenverzorgend (met uitzondering van erotisch gerichte dienstverlening) of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfunctie en de ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### *1.3 aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daar bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### *1.4 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;

#### *1.5 aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### *1.6 afhankelijke woonruimte (m.b.t. mantelzorg)*

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

#### *1.7 archeologisch advies*

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

#### *1.8 archeologisch onderzoek*

inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

#### *1.9 archeologische begeleiding*

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

#### *1.10 archeologische opgraving*

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veilig gesteld;

#### *1.11 archeologische waarde*

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

#### *1.12 bebouwing*

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

#### *1.13 bebouwingspercentage*

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

#### *1.14 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;

### *1.15 belwinkel*

een ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet geplaatst in belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan belwinkel, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'belwinkel';

### *1.16 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;

### *1.17 bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

### *1.18 bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### *1.19 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;

### *1.20 bijzondere woonvormen*

met het wonen enigszins vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten voor andere groepen dan een gezin of daarmee vergelijkbare vorm van een vast samenlevingsverband, zoals gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaarden- c.q. woonzorgvoorzieningen;

### *1.21 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;

### *1.22 bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

### *1.23 bouwlaag*

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

### *1.24 bouwperceel*

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

### *1.25 bouwperceelgrens*

een grens van een bouwperceel;

### *1.26 bouwvlak*

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

### *1.27 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;

### *1.28 bruto-bedrijfsvloeroppervlak*

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

### *1.29 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;

### *1.30 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling*

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, uitvaartverzorging, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

### *1.31 dienstverlening*

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes;

### *1.32 erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting*

bedrijf c.q. inrichting, waarin voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:

- a. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- b. seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- c. seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven c.q. gelegenheid wordt geboden voor het verrichten van handelingen van porno-erotische aard, al dan niet gecombineerd met het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren;

### *1.33 garages en bergingen*

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

### *1.34 gebouw*

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

### *1.35 gevel*

zijde van een gebouw;

### *1.36 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;

### *1.37 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';



### *1.38 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;

### *1.39 handelsbedrijf*

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

### *1.40 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;

### *1.41 maaiveld*

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

### *1.42 mantelzorg*

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

### *1.43 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 verbruikt;

### *1.44 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);

### *1.45 perifere detailhandel*

detailhandel in volumineuze goederen en tuincentra in een daarop afgestemde verkoopruimte. Onder volumineuze goederen worden verstaan: bouw- en doe-het-zelf-producten, grove bouwmaterialen, kampeer- en caravanartikelen, auto's, keukens, sanitaire artikelen, meubelen, woningstoffering en -inrichting;

### *1.46 permanente bewoning*

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

### *1.47 productie oppervlak*

de oppervlakte die wordt ingenomen door de ruimte, waarin de in de categorie-omschrijving opgenomen activiteiten, respectievelijk productie-activiteiten plaatsvinden;

### *1.48 prostitutie*

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

#### *1.49 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;

#### *1.50 seksinrichting*

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### *1.51 smartshop*

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te 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';

#### *1.52 voorgevel*

naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

#### *1.53 wonen*

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen;

#### *1.54 woning/wooneenheid*

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

## 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar 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 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;

### *2.7 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;

### *2.8 stapelhoogte in het kader van opslag*

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

### *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 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.

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Bedrijf - 2

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' -naast de bedrijven zoals bedoeld onder a- tevens een bedrijfswoning alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. tevens bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen moeten minimaal 1 meter achter de voorgevel van een bedrijfswoning worden opgericht, indien er sprake is van een bedrijfswoning;
- b. de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tezamen met de eventuele bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 meter te bedragen;
- d. voor zover bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 meter te bedragen;
- e. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte conform de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
  2. bouwhoogte conform de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte 3 meter;
  2. bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

##### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de inhoud van deze bedrijfswoning ten hoogste 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. er per bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>;
  3. de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste bedragen:
    - goothoogte conform de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
    - bouwhoogte conform de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

### 3.2.4 *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 voor de voorgevel van het gebouw dat op het perceel het dichtst gesitueerd is bij de openbare weg: 1 meter;
  2. overige erfafscheidingen: 2 meter;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter.

### 3.2.5 *Parkeerplaatsen*

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen die van kracht is op het moment dat een formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

## 3.3 *Afwijken van de bouwregels*

### 3.3.1 *Perceelsgrens*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.2 sub d](#) voor de oprichting van gebouwen binnen 3 meter van de perceelsgrens, mits daardoor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden verminderd en mits daardoor de brandveiligheid van het gebouw en die van de omgeving, waaronder mede wordt verstaan de toegankelijkheid van hulpdiensten, niet wordt aangetast. Burgemeester en wethouders zullen in dat verband advies inwinnen van de Veiligheidsregio.

### 3.3.2 *Hoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.4 sub a onder 3](#) voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter.

### 3.3.3 *Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.2 sub b](#):

- a. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlak te verhogen tot ten hoogste 70%;

met dien verstande dat:

- b. daardoor de gebruikswaarde van de gronden niet onevenredig wordt geschaad;
- c. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 3.3.4 *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.5](#) 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 andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 40 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

#### 3.4.2 Bedrijven en inrichtingen

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken:

- a. voor inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht;
- b. voor risicovolle inrichtingen als bedoeld in artikel 2, eerste lid in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. voor andere AMVB-inrichtingen waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet 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.

#### 3.4.3 Opslag

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor de opslag van goederen en materialen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter.

#### 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, behoudens daar waar door middel van een aanduiding een bedrijfswoning is toegestaan.

#### 3.4.6 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij het mantelzorg betreft.

#### 3.4.7 Bijzondere woonvorm

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

### *3.4.8 Detailhandel en kantoren*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen en met uitzondering van bedrijven met een apart aangegeven aanduiding.

### *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 [artikel 3.1 sub a](#) teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in [artikel 3.1](#), 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 kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. in [artikel 3.1 sub a](#) 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 kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

- c. inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 1](#)' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van hoge archeologische waarden.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### 4.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4.2.1](#) mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### 4.2.3 Voorwaarden voor afwijking

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in [artikel 4.2.1](#) genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.



### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.3.1 Verbod**

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 1](#)' verboden om 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:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

#### **4.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden**

Het in [artikel 4.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte minder dan 0,5 meter beneden maaiveld;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### **4.3.3 Toelaatbaarheid**

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 4.3.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

#### **4.3.4 Opgraving**

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

#### **4.3.5 Advies**

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

#### *4.4 Wijzigingsbevoegdheid*

##### *4.4.1 Verwijderen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

##### *4.4.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in [artikel 10](#) in acht te worden genomen.

### 3 ALGEMENE REGELS

#### Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 bouwregels

### 6.1 Percentages

Een aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met bouwwerken. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

### 6.2 Bestaande afstanden en andere maten

#### 6.2.1 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.

#### 6.2.2 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.

#### 6.2.3 Heroprichting

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in [artikel 6.2.1](#) en [artikel 6.2.2](#) uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

### 6.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### *7.1 Gebruik van gronden en bouwwerken*

#### *7.1.1 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 tot en met aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Omgevingsvergunning

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 artikel 3 genoemde maten respectievelijk 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 m<sup>3</sup> zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 meter zal bedragen.

## Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

### *9.1 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 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### *9.2 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in [artikel 10](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 10 Algemene procedureregels

### *10.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid*

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

### *10.2 Procedureregels*

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in [artikel 10.1](#) en gelden hiervoor de volgende procedureregels.

#### *10.2.1 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.

#### *10.2.2 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.

#### *10.2.3 Zienswijze*

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.



## 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### *11.1 Overgangsrecht bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en wijkt 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.

#### *11.2 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [artikel 11.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### *11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

[artikel 11.1](#) 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 overgangsbepaling van dat plan.

#### *11.4 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.

#### *11.5 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 11.4](#), 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.

#### *11.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

[artikel 11.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### *11.7 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

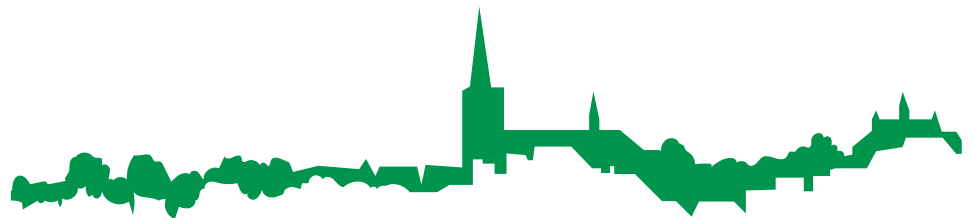
Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijvenstrook Bestemmingsplan Bulkstraat' van de gemeente Roosendaal.

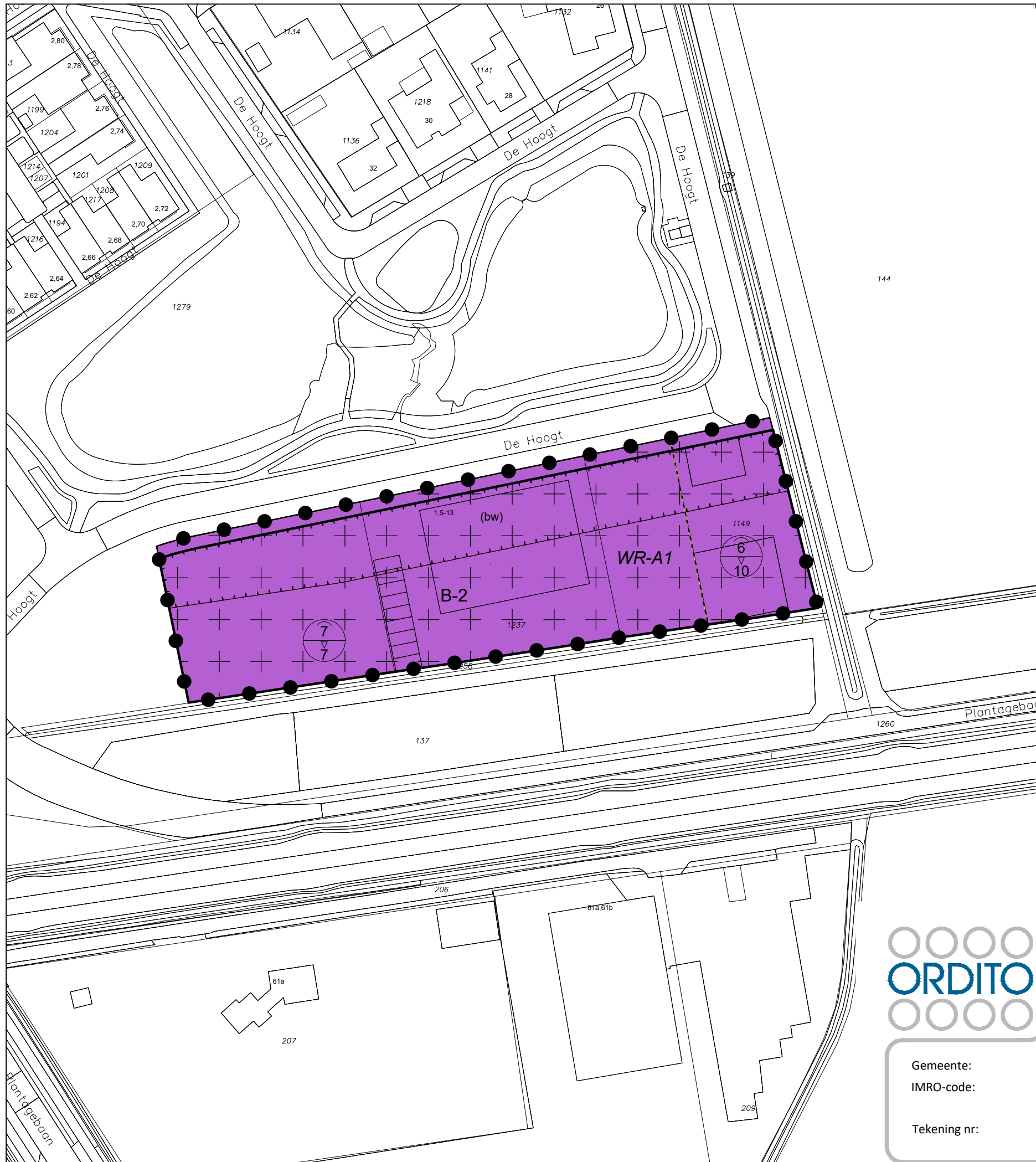
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van @

De griffier, De voorzitter,



## VERBEELDING





## LEGENDA

plangebied

### Enkelbestemmingen

B-2 Bedrijf - 2

### Dubbelbestemmingen

WR-A1 Waarde - Archeologie 1

### Funcieaanduidingen

(bw) bedrijfswooning

### Bouwvlakken

bouwvlak

### Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

ondergrond



## Verbeelding

Bestemmingsplan "Bedrijvenstrook Bestemmingsplan Bulkstraat"



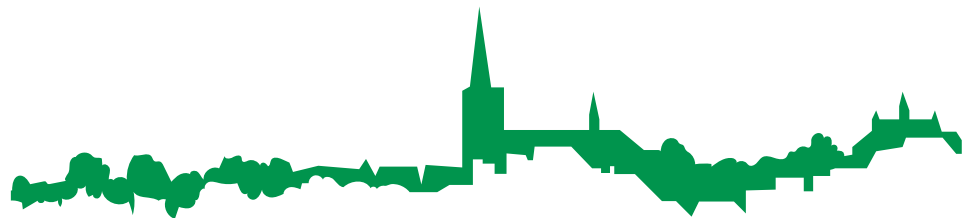
Gemeente: Roosendaal  
 IMRO-code: NL.IMRO.1674.2163BEDRIJFBPBULK-0401  
 Tekening nr: 1-A

voortontwerp: ..-.-...  
 ontwerp: 12-12-2023  
 vastgesteld: ..-.-...  
 onherroepelijk: ..-.-...

datum: 27-03-2024  
 getekend: FH  
 schaal: 1:1000  
 formaat: A3

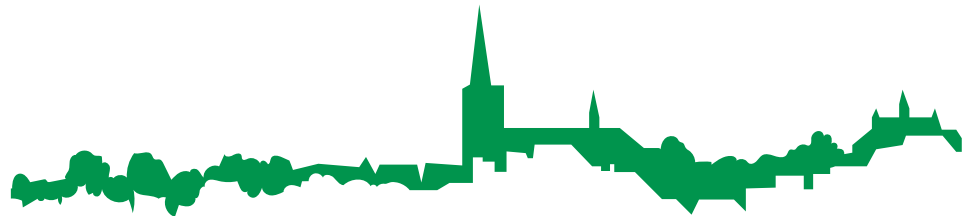


## **BIJLAGEN BIJ DE REGELS**





## **BIJLAGE 1: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN**



SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR				VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW												
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:												
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1				
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1				
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:												
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1				
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:												
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1				
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1				
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2				
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1				
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B			
139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1				
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2				
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1				
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2				
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L		
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)												
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2				
152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1				
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:												
16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B			
162	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1				
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1				
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B			
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1				

1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2	G	1		
1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2	G	1	B	
1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	D	2	G	1	B	
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1	G	1		
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1	G	1		
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2	G	1		
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1	G	1		
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:											
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1	G	1	L	
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1	G	1		
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50	D	3.1	G	2		
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen											
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1	G	1		
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	D	3.1	G	2	B	
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:											
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50	D	3.1	G	2	B	
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:											
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1	G	2	B	
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1	G	1		
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1	G	1		
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.											
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50	D	3.1	G	2	B	
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1	G	2	B	
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1	G	1		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1	P	1		
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1	G	1	B	
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2	G	2		
323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2	G	2		
324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2	G	2		
32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1	P	1		
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	D	3.1	G	2		



41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2	G	1	B	
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2	G	1	B	
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1	G	1	B	
41, 42, 43		Elektroinstallatie, isolatie, loodgieter, installatiebedrijf met werkplaats	10	0	30	10	30	2	1	G	1	B	
41, 42, 43		Elektroinstallatie, isolatie, loodgieter, installatiebedrijf zonder werkplaats	10	0	10	10	10	1	1	G	1	B	
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2	P	1	B	
45204	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1	G	1		
45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	R 50	3.1	1	G	1	B	L
45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3	P	1		
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1	P	1		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1	P	1		
4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30	R 50	3.1	2	G	2		
4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	Z 50	R 300	4.2	2	G	2		
4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2	G	1		
4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2	G	1		
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	R 50	3.1	2	G	1		
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsooliën	10	0	30	50	R 50	3.1	2	G	1		
4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2	G	1		
4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2	G	1		
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2	G	1		
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2	G	1		
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2	G	1		
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2	G	1		
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2	G	2		
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1	G	1		
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2	G	2		
4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1	G	1		
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	R 30	2	1	G	1		
4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2	G	2		
466	0	Grth in machines en apparaten:											
466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2	G	2		
466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2	G	1		
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2	G	1		
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2	G	1		
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1	P	1		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
562		Cateringbedrijven	10	0	30	C 10	30	2	1	G/P	1		
49	-	VERVOER OVER LAND											
493		Taxibedrijven	0	0	30	C 0	30	2	2	P	1		
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											

52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
61	B0	zendinstallaties:										
61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
64, 65, 66	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
931	F	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										

96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
96012		Chemische waterijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9603	0	Begravenisondernemingen:										
9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		