

GEMEENTE ROSENDAAL

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

REGELS

| | | |
|--------------------|---|-----------------------------------|
| Planstatus | : | vaststelling |
| Datum | : | 05 februari 2019 |
| Plan identificatie | : | NL.IMRO.1674.2098HERZ1BGWOUW.0401 |

GEMEENTE ROSENDAAL BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW

REGELS

INHOUD

| | | |
|-------------|--------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 3 |
| Artikel 1 | Begrippen | 3 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 4 |
| Artikel 2 | Toepassing | 4 |
| Hoofdstuk 3 | Overgangs- en slotregels | 19 |
| Artikel 3 | Overgangsregels | 19 |
| Artikel 4 | Slotregel | 21 |

Bijlage A bij deze regels: Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage B bij deze regels: Parkeernormen

GEMEENTE ROSENDAAL BESTEMMINGSPLAN HERZIENING 1 BUITENGEBIED WOUW REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Herziening 1 Buitengebied Wouw van de gemeente Rosendaal;

1.2 verbeelding:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1674.2093HERZ1BGWOUW.0401 met de bijbehorende regels;

Artikel 2 Toepassing

Van toepassing zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Wouw" van de gemeente Roosendaal, zoals die gelden op het moment van de vaststelling van het plan, met dien verstande dat:

2.1 Begripsbepalingen

In artikel 1 punt 1.65 wordt de definitie van mantelzorg als volgt gewijzigd:

1.65 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.

2.2 Agrarisch-technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

In artikel 3, punt 3.5.1 onder c., artikel 4, punt 4.5.1 onder c., artikel 5.5.1 onder c., artikel 6.5.1 onder c. en artikel 7.5.1 onder c. wordt het cijfer: "500 m²" vervangen door: "1000 m²".

2.3 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

In artikel 1 wordt, na punt 1.98 het begrip 1.99 toegevoegd:

1.99 permanente teeltondersteunende voorziening
teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas;

In artikel 3 wordt in paragraaf 3.2.3 na punt c. toegevoegd:

- d. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een differentiatievlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen', met een maximale bouwhoogte van 4 m;

2.4 Bed & breakfast

In artikel 24 (Wonen-2) wordt in paragraaf 24.5 (ontheffing van de gebruiksregels) , na punt 24.5.3 de volgende paragraaf ingevoegd, onder gelijktijdige henummering van 24.5.4 naar 24.5.5:

"24.5.4 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 24.4, teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor bed&breakfast voorzieningen mogen maximaal 5 kamers (voor maximaal 10 personen) worden aangewend;
- b. er vindt geen uitbreiding van het bouwvolume ten behoeve van de bed&breakfast voorzieningen plaats;
- c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast."

2.5 Gemengd - 1

Tussen artikel 14 (Bos) en artikel 15 (Cultuur en ontspanning) wordt tussengevoegd:

Artikel 14a Gemengd - 1

14a.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke voorzieningen: gezondheidszorg, jeugd- /kinderopvang, openbare dienstverlening, cultuur, zorg en welzijn, met dien verstande dat kinderopvang binnen een afstand van 200 m van de rijksweg en binnen 150 m vanaf het vulpunt van het LPG-station slechts is toegestaan indien uit nader onderzoek naar de externe veiligheid blijkt dat dit verantwoord is;
- c. een hotel;
- d. een restaurant voor zover deze voorkomt in categorie 1b, 1c en 2 van de Staat van Horecabedrijven met in pandige bedrijfswoning;
- e. een galerie;
- f. de hiervoor genoemde functies zijn uitsluitend binnen de bestaande bebouwing toegestaan.
- g. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

14a.2 Bouwregels

14a.2.1 Algemeen

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

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

14a.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak;
- b. de maximale oppervlak aan gebouwen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 75%, met dien verstande dat deze op het bestemmingsvlak Plantagebaan 232 maximaal 1.190 m² mag bedragen;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- d. de goot- en/ of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: 6 m;
 2. bouwhoogte: 10 m;
- e. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: 3 m;
 2. bouwhoogte: 5 m.

14a.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een woning mag ten hoogste 750 m³ bedragen, met dien verstande dat de inhoud van de bedrijfswoning Plantagebaan 232 ten hoogste 2000 m³ mag bedragen;

14a.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 2 m;
 2. vlaggenmasten 6 m;
 3. reclamemasten 15 m;
 4. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

14a.2.5 Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het parkeren, gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

14a.3 Nadere eisen

14a.3.1 Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 14a.2.2 onder b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

14a.4 Afwijken van de bouwregels

14a.4.1 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14a.2.4 onder a 4 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

14a.4.2 Parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14a.2.5 artikel mits:

- 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.

14a.5 Specifieke gebruiksregels

14a.5.1 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 woning 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 50 m² 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 Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit 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 onaantvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

14a.5.2 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

14a.5.3 Bijzondere woonvorm

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

14a.5.4 Horeca

Het is niet toegestaan om gebouwen te gebruiken ten behoeve van horeca-activiteiten met uitzondering van de in 14a.1 genoemde vormen.

14a.5.5 Detailhandel

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken ten behoeve van detailhandel met uitzondering van detailhandel welke verband houdt met de in 14a.1 genoemde functies.

14a.6 Afwijking van de gebruiksregels

14a.6.1 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14a.5.4 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

14a.6.2 Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 14a.5.4 voor de vestiging van nieuwe horecavoorzieningen mits:

- a. het lichte horeca betreft uit de categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten (zie bijlage A bij deze regels);
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers.

2.6 Plattelandswoningen

In artikel 1 wordt, na punt 1.99 het begrip 1.100 toegevoegd:

1.100 **voormalige bedrijfswoning of plattelandswoning**
een bestaande bedrijfswoning, voorheen behorend tot een (milieuhinderlijke of landbouw-)inrichting, die op grond van dit bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden, maar die nog altijd wel wordt beschouwd als een onderdeel van de oorspronkelijke inrichting en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het oorspronkelijk bijbehorend bedrijf;

*In artikel 3 onder 3.1 na punt k.,
In artikel 4 onder 4.1 na punt k.,
In artikel 5 onder 5.1 na punt k.,
In artikel 6 onder 6.1 na punt n.,
en in artikel 7 onder 7.1 na punt l.
wordt tussengevoegd:*

punt l., resp. l., l., o. en m.: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' tevens een plattelandswoning;

*In artikel 3 onder 3.7 na punt 3.7.12,
in artikel 4 onder 4.7 na punt 4.7.12,
in artikel 5 onder 5.7 na punt 5.7.11,
in artikel 6 onder 6.7 na punt 6.7.8 en
in artikel 7 onder 7.7 na punt 7.7.8*

wordt tussengevoegd onder gelijktijdige vernummering van punt 3.7.13, resp. 4.7.13, 5.7.12, 6.7.9 en 7.7.9:

3.7.13, resp. 4.7.13, 5.7.12, 6.7.9, 7.7.9 **Plattelandswoning**
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bij een agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning te wijzigen in een 'plattelandswoning' teneinde bewoning door derden mogelijk te maken.

2.7 - Voormalige bedrijfswoning Julianaweg 15/15a

In artikel 11 Bedrijf - 4 wordt in paragraaf 11.1 punt l. (specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf) geschrapt.

In artikel 11 Bedrijf - 4 wordt in de tabel onder 11.2.2.c de volgende rij geschrapt:

| | | |
|---------------|-------------------------|----------|
| Julianaweg 15 | (houtbewerkingsbedrijf) | 4.115 m2 |
|---------------|-------------------------|----------|

In artikel 9 Bedrijf - 2 wordt in paragraaf 9.1 na punt d. toegevoegd onder gelijktijdige henummering van punt e. en f. naar resp. f. en g.:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslagdoeleinden' zijn uitsluitend opslagdoeleinden binnen gebouwen toegestaan;

In artikel 9 (Bedrijf - 2) wordt in 9.1 (Bestemmingsomschrijving) na punt g. toegevoegd:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfswoning' is een voormalige bedrijfswoning toegestaan;

In artikel 9 Bedrijf - 2 wordt in de tabel onder 9.2.2.c de volgende rij toegevoegd:

| | | |
|---------------|--------------------|----------|
| Julianaweg 15 | (opslagdoeleinden) | 4.115 m2 |
|---------------|--------------------|----------|

2.8 - Schouwenbaan 10

In artikel 20 (Recreatie-2) wordt in de tabel in 20.2.2 onder c. toegevoegd:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Schouwenbaan 10 | 300 m ² |
|-----------------|--------------------|

Verder wordt in 20.4 (Specifieke gebruiksregels) in punt 20.4.4. (Kampeermiddelen) toegevoegd:

Ter plaatse van de recreatievoorziening aan de Schouwenbaan 10 mogen niet meer dan 20 kampeermiddelen worden geplaatst.

2.9 - Kruislandseweg 2a

In artikel 9 Bedrijf-2 wordt in de tabel onder 9.2.2.c toegevoegd:

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Kruislandseweg 2a | (grondverzet- en aannemingsbedrijf) | 1500 m ² |
|-------------------|-------------------------------------|---------------------|

In artikel 3 Agrarisch wordt in paragraaf 3.1 na punt l. (dat is toegevoegd ingevolge 2.6) toegevoegd:

- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gronddepot' (sba-gb) tevens de opslag van grond.

In artikel 3 Agrarisch wordt in paragraaf 3.4.1 (opslag) toegevoegd:

Dit verbod geldt niet voor de opslag van grond binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gronddepot' (sba-gb).

2.10 - Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In artikel 24 Wonen-2 wordt in paragraaf 24.1 na punt b. toegevoegd:

- c. ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" (cw) het behoud van cultuurhistorische waarden.

In artikel 24 Wonen-2 wordt in paragraaf 24.2.3 na punt d. toegevoegd:

- e. ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden"(cw) gelden de hiervoor onder a t/m d genoemde maten niet; de bestaande waarden van afstand, hoogte en goothoogte gelden als minimale en tegelijk maximale maat.

2.11 Voorwaardelijke verplichtingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - landschapselement' geldt - in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap voor die locatie, zoals opgenomen in de respectievelijke bijlagen 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11 en 13 van de toelichting, is gerealiseerd dan wel zo spoedig mogelijk na het in gebruik nemen van de gronden en opstallen overeenkomstig deze planherziening, uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen (november tot februari), volledig wordt gerealiseerd, blijvend onderhouden en in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsregels

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

3.2 Ontheffing

Enmalig kan ontheffing worden verleend van lid 3.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 3.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.4 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.

3.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 3.4, 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.

3.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 3.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

3.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 3.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

3.8 Hardheidsclausule

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

Artikel 4 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: "*Regels van het bestemmingsplan Herziening 1 Buitengebied Wouw van de gemeente Roosendaal*".