

# Regels

# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## ARTIKEL 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Flaviadonk' met identificatienummer NL.IMRO.1674.2128FLAVIADONK-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 bijgebouw 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 archeologische waarde

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

### 1.8 bebouwing

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

### 1.9 bebouwingspercentage

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

### 1.10 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging 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;

### 1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.12 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

**1.13 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.15 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 en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen;

**1.16 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwlaag**

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

**1.19 bouwperceel**

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

**1.20 bouwperceelsgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.21 bouwvlak**

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

**1.22 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.23 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

**1.24 garages en bergingen**

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

**1.25 gebouw**

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

**1.26 gevel**

zijde van een gebouw;

**1.27 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.28 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**1.29 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.

**1.30 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.31 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);

**1.32 ruimtelijke kwaliteit**

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

**1.33 stedenbouwkundig beeld**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

**1.34 stedenbouwkundige waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's en de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

**1.35 voorgevel**

naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

**1.36 wonen**

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

**1.37 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;

**1.38 woongebouw**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

## **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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3 de breedte van bouwpercelen**

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen 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 toepassing van maten**

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluuchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

# Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

## ARTIKEL 3 Wonen - 1

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. aaneengebouwde grondgebonden woningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- c. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- d. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verblijfsruimten, alsmede ontsluitingswegen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 *Algemeen*

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

- a. woningen en gebouwen ten behoeve van gezamenlijke bergruimten;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. parkeerplaatsen.

#### 3.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van woningen en gebouwen ten behoeve van gezamenlijke bergruimten gelden de volgende regels:

- a. woningen en gebouwen ten behoeve van gezamenlijke bergruimten zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- a. het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage mag niet worden overschreden
- b. de goot- en bouwhoogte van de woningen en gebouwen ten behoeve van gezamenlijke bergruimten mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. er mogen niet meer woningen worden opgericht dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. er mogen maximaal twee gebouwen ten behoeve van gezamenlijke bergruimten worden opgericht;
- e. de gebouwen ten behoeve van gezamenlijke bergruimten mogen niet groter zijn dan 60 m<sup>2</sup> per gebouw; per gebouw wordt voorzien in een bergruimte van 1,5 m<sup>2</sup> per woning;

#### 3.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per woning mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken maximaal bedragen:
  1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m<sup>2</sup>: 30 m<sup>2</sup>;
  2. bij bouwpercelen van 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>: 45 m<sup>2</sup>;
  3. bij bouwpercelen van 500 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>: 60 m<sup>2</sup>;
  4. bij bouwpercelen van 1.000 m<sup>2</sup> of groter: 75 m<sup>2</sup>;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3 m. bedragen:

#### 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 2 m;
  2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

#### 3.2.5 *Parkeerplaatsen*

Bij de bouw van de woningen dient voor het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming. Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen

zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.3.1 *Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten***

Gebruik van ruimten in de woning 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 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 Bijlage 1, behorende bij het Besluit Omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- d. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

#### **3.3.2 *Bijzondere woonvorm***

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

#### **3.3.3 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte***

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

#### **3.3.4 *Woning/wooneenheid***

Het is niet toegestaan om de woning/wooneenheid te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in artikel 1 opgenomen omschrijving.

### **3.4 Afwijken van de specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 *Bijzondere woonvorm***

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.3.2](#) 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.

## Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

### ARTIKEL 4 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### ARTIKEL 5 Algemene bouwregels

#### 5.1 Bestaande afstanden en andere maten

##### 5.1.1 *Maximaal toelaatbaar*

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

##### 5.1.2 *Minimaal toelaatbaar*

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

##### 5.1.3 *Heroprichting*

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in [5.1.1](#) en [5.1.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

#### 5.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen- c.q. lifthuizen, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;

### ARTIKEL 6 Algemene gebruiksregels

#### 6.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

##### 6.1.1 *Strijdigheid artikelen*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in artikel 3 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

### ARTIKEL 7 Algemene aanduidingsregels

#### 7.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

##### 7.1.1 *Omschrijving*

- a. Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn de gronden, naast de overige aangegeven bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.



- b. Op het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn de artikelen met rechtstreeks werkende regels voor het grondwaterbeschermingsgebied van de (interim) omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing.

#### **7.1.2** *Bouwregels*

Ter plaatse van de in [7.1.1](#) bedoelde aanduiding mogen geen bouwwerken worden gebouwd dieper dan 3 meter beneden peil.

#### **7.1.3** *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van [7.1.2](#) voor het bouwen van bouwwerken dieper dan 3 meter beneden peil, als het bouwwerk of de bouwwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, raadplegen zij gedeputeerde staten. Burgemeester en wethouders emen het advies van gedeputeerde staten mee bij de afweging over de verlening of weigering van de vergunning.

#### **7.1.4** *Omgevingsvergunningplicht boringen en grondwerkzaamheden*

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden boringen of grondwerkzaamheden te verrichten, als de diepte meer is dan 3 m.
- b. De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de werkzaamheden de beschermende kleilaag kunnen doorboren.

## **7.2 Milieuzone - boringsvrije zone**

### **7.2.1 Milieuzone - boringsvrije zone**

- a. Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - boringsvrije zone zijn de gronden, naast de overige aangegeven bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen.
- b. Op het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn de artikelen met rechtstreeks werkende regels voor de boringsvrije zone van de (interim) omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing.

### **7.2.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de in [7.2.1](#) bedoelde aanduiding mogen geen bouwwerken worden gebouwd dieper dan 10 meter beneden peil.

### **7.2.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van [7.2.2](#) voor het bouwen van bouwwerken dieper dan 10 meter beneden peil, als het bouwwerk of de bouwwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, raadplegen zij gedeputeerde staten. Burgemeester en wethouders nemen het advies van het gedeputeerde staten mee bij de afweging over de verlening of weigering van de vergunning.

### **7.2.4 Omgevingsvergunningplicht boringen en grondwerkzaamheden**

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden boringen of grondwerkzaamheden te verrichten, als de diepte meer is dan 10 m;
- b. De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de werkzaamheden de beschermende kleilaag kunnen doorboren.

## ARTIKEL 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Afwijking bouwen

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

- a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in de artikelen [1](#) tot en met [5](#) genoemde maten resp. percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m<sup>3</sup> zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m 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, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m 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 of uitwerking als bedoeld in [10.1](#) gelden hiervoor de volgende procedureregels.

#### 10.2.1 *Termijn en terinzagelegging*

Het ontwerpbesluit, houdende een wijziging of uitwerking 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 maken de nederlegging tevoren op de gebruikelijke wijze bekend.

#### 10.2.3 *Zienswijzen*

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

# Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## ARTIKEL 11 Overgangsregels

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

### 11.2 Omgevingsvergunning

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

### 11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [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 overgangsbepalingen 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 [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 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het [11.4](#), na het tijdstip van 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.

### 11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [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.

### 11.8 Hardheidsclausule

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

## **ARTIKEL 12 Slotregels**

Deze regels worden aangehaald als:

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

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