

# Regels

## Inhoudsopgave

[Hoofdstuk 1 inleidende regels](#)

[Artikel 1 begrippen](#)

[Artikel 2 wijze van meten](#)

[Hoofdstuk 2 bestemmingsregels](#)

[Artikel 3 Bedrijf - 1](#)

[Artikel 4 Gemengd - 5](#)

[Artikel 5 Gemengd - Stadsoevers 1](#)

[Artikel 6 Gemengd - Stadsoevers 2](#)

[Artikel 7 Gemengd - Stadsoevers 3](#)

[Artikel 8 Gemengd - Stadsoevers 4](#)

[Artikel 9 Groen](#)

[Artikel 10 Verkeer](#)

[Artikel 11 Water](#)

[Artikel 12 Woongebied - Stadsoevers 1](#)

[Artikel 13 Woongebied - Stadsoevers 2](#)

[Artikel 14 Woongebied - Stadsoevers 3](#)

[Artikel 15 Leiding - Gas](#)

[Artikel 16 Waarde - Archeologie 2](#)

[Hoofdstuk 3 algemene regels](#)

[Artikel 17 Antidubbeltelregel](#)

[Artikel 18 algemene bouwregels](#)

[Artikel 19 algemene aanduidingsregels](#)

[Artikel 20 algemene afwijkingsregels](#)

[Artikel 21 algemene wijzigingsregels](#)

[Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels](#)

[Artikel 22 Overgangsregels](#)

[Artikel 23 Slotregels](#)

52

## Hoofdstuk 1 inleidende regels

### Artikel 1 begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Stadsoevers' met identificatienummer NL.IMRO.1674.2087STADSOEVERS-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 activiteit**

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 aardkundige waarden**

landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukeurmerken zoals geologie, geomorfologie, reliëf, grondwaterhuishouding (kwelgebieden), bodemopbouw/bodemsamenstelling, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

**1.7 afhankelijke woonruimte voor 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;

**1.8 algemene nutsvoorzieningen**

- a.abri's;
- b. straatmeubilair;
- c. transformatorhuisjes;
- d. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van energiedistributie en communicatie;

**1.9 ambachtelijk bedrijf**

een bedrijf - niet zijnde een aan-huis-gebonden beroep - waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven; voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

**1.10 ambulante handel**

het te koop aanbieden van consumptiegoederen aan particulieren vanuit een (markt)kraam, verkoopwagen, grondplaats of standplaats in de openbare ruimte;

**1.11 archeologisch advies**

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

**1.12 archeologisch onderzoek**

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

**1.13 archeologische begeleiding**

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

**1.14 archeologische opgraving**

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

**1.15 archeologische waarde**

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

**1.16 asielzoekers en hiermee gelijk te stellen vreemdelingen**

asielzoekers en andere categorieën vreemdelingen alsmede statushouders zonder permanente woonplaats;

**1.17 atelier**

bedrijfsmatige werkruimte voor de beoefening van een kunstzinnig beroep;

**1.18 bebouwing**

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

**1.19 bebouwingspercentage**

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

**1.20 bed & breakfast**

- a. een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft;
- b. onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

**1.21 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;

**1.22 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';

**1.23 beperkt kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

**1.24 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;

**1.25 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.26 bestemmingsplan**

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

**1.27 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.28 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;

### **1.29 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 bejaarden- en woonzorgvoorzieningen;

### **1.30 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;

### **1.31 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.32 bouwlaag**

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

### **1.33 bouwperceel**

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

### **1.34 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.35 bouwvlak**

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

### **1.36 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;

### **1.37 bruto-bedrijfsvloeroppervlak**

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

### **1.38 coffeeshop**

een alcoholvrije horeca-inrichting waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een coffeeshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'coffeeshop';

### **1.39 consumentenvuurwerk**

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit;

### **1.40 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);

### **1.41 dagrecreatie**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

**1.42 dansschool**

een inrichting waar één of meer voorzieningen aanwezig zijn voor het in besloten ruimte dansen en het geven van dansonderricht, zonder verhuur van zalen en/of regulier gebruik ten behoeve van het geven van feesten en niet bij het dansonderricht behorende muziek/dansevenementen;

**1.43 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;

**1.44 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, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

**1.45 dienstverlening**

- a. het bedrijfsmatig verlenen van dienst, waaronder mede begrepen publiekgerichte dienstverlening, al dan niet met baliefunctie, op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied, wellness, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;
- b. onder dienstverlening worden niet begrepen: garagebedrijven, belwinkels, internetcafés, erotisch gerichte bedrijven dan wel inrichtingen, escortbedrijven en kamerverhuurbedrijven;

**1.46 dove gevel**

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industriëlawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

**1.47 ecologische verbindingzone**

vaak langgerekt gebied, waarbinnen natuur- en landschapselementen zijn of worden gerealiseerd, gericht op het verbinden van natuurgebieden;

**1.48 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;

**1.49 evenement**

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:

- a. bioscoopvoorstellingen;
- b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en artikel 5:22 van de APV van de gemeente Roosendaal;
- c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
- d. het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
- e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- f. activiteiten als bedoeld in artikel 2:39 van de APV van de gemeente Roosendaal.

Onder evenement wordt mede verstaan:

- a. een herdenkingsplechtigheid;
- b. een braderie;

c. een optocht, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2:3 van de APV van de gemeente Roosendaal, op de weg;

d. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg.

Tot het evenement worden niet gerekend de opbouw en afbraak van de voorzieningen en de verkeer- en parkeervoorzieningen buiten het evenemententerrein;

#### **1.50 evenementendag**

aaneengesloten tijdsperiode van 00:00 uur tot 24:00 uur waarbinnen een evenement wordt gehouden, tenzij in de regels anders is aangegeven;

#### **1.51 garages en bergingen**

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

#### **1.52 gebouw**

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

#### **1.53 geluidshinderlijke inrichtingen**

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, 143);

#### **1.54 geluidrelevante evenementen**

evenementen die als het in een gebouw plaatsvindt meer dan 80 dB(A) bronvermogen hebben dan wel als het buiten een gebouw plaatsvindt geluidbronnen kennen in de vorm van muziekgeluid, versterkt stemgeluid of installaties;

#### **1.55 gestapelde woningen**

een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

#### **1.56 gevel**

zijde van een gebouw;

#### **1.57 groen- en speelvoorzieningen**

a. beplantingen;

b. bermen;

c. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen voor sportactiviteiten in clubverband;

#### **1.58 groepsrisico**

de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn;

#### **1.59 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;

#### **1.60 groothandel in smart- en growproducten**

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ter verkoop, ter huur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart- en growproducten aan tussenhandelaren of verwerkende bedrijven die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat het niet is toegestaan om in een groothandel detailhandel te bedrijven;

#### **1.61 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';

**1.62 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;

**1.63 handelsbedrijf**

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

**1.64 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;

**1.65 horecabedrijf**

een bedrijf of instelling waar als hoofdfunctie bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**1.66 huishouden**

een huishouding bestaat uit een persoon dan wel personen die in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat;

**1.67 industrieel bedrijf**

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend machinaal verwerken van grondstoffen en/of vervaardigen van producten (nijverheids- en productie-technische bedrijven);

**1.68 kantoor**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk bestemd is voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

**1.69 kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

**1.70 lijst monumentale bomen**

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

**1.71 logies**

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

**1.72 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**1.73 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;

**1.74 monumentale boom**

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

#### **1.75 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;

#### **1.76 niet-commerciële evenementen**

evenementen die niet gericht zijn op het maken van winst;

#### **1.77 ondersteunende horeca**

- a. het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfuncties detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijk, waarbij de ondersteunende horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie, niet zelfstandig worden uitgeoefend en niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie;
- b. onder ondersteunende horeca valt niet:
  1. horeca plaatsvindend binnen het concept van een warenhuis;
  2. horeca die onderdeel uitmaakt van een museum, schouwburg of theater, bibliotheek, bioscoop;

#### **1.78 overige voorzieningen in de openbare ruimte**

- a. geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
- b. kunstwerken en kunstobjecten;

#### **1.79 parkeervoorzieningen**

- a. openbare parkeerplaatsen;
- b. privéparkeerplaatsen;
- c. ondergrondse, half verdiepte of bovengrondse parkeergarages;

#### **1.80 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);

#### **1.81 permanente bewoning**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

#### **1.82 plaatsgebonden risico**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

#### **1.83 prostitutie**

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

#### **1.84 retentiegebied**

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

#### **1.85 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;

#### **1.86 ruimtelijke kwaliteit**

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

#### **1.87 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;

#### **1.88 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';

#### **1.89 standplaats**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;

#### **1.90 standplaats voor ambulante handel**

plaats in de openbare ruimte waar handelaren hun waren te koop aanbieden;

#### **1.91 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);

#### **1.92 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);

#### **1.93 verkeersrelevante evenementen**

evenementen met meer dan 2.500 bezoekers per [evenementendag](#);

#### **1.94 verkeersvoorzieningen**

- a. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- b. ontsluitingspaden;
- c. ontsluitingswegen;
- d. voet- en fietspaden;

#### **1.95 voorgevel**

naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

#### **1.96 voorkeursgrenswaarde**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

#### **1.97 voorzieningen voor verblijf en vermaak**

- a. evenementen, zoals kermis, braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
- b. weekmarkt;
- c. standplaatsen voor ambulante handel;
- d. terrassen;

#### **1.98 vuurwerkbesluit**

vuurwerkbesluit zoals gepubliceerd in Stb. 2002,33, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 11 maart 2004, Stb. 2004, 133;

#### **1.99 water en waterhuishoudkundige voorzieningen**

- a. voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- b. watergangen en andere waterpartijen;

#### **1.100 wellness**

activiteiten, voorzieningen en producten, die kunnen bijdragen tot verhoging van het lichamelijk en geestelijk welbevinden met uitzondering van erotische dienstverlening;

#### **1.101 wonen**

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

#### **1.102 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;

#### **1.103 woningtype**

het type woning te onderscheiden in vrijstaande, geschakelde, twee of meer aaneen gebouwde of gestapelde woningen;

#### **1.104 woonblok**

een vierkant of rechthoekig blok bestaande uit minimaal drie straatwanden met woningen;

#### **1.105 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;

#### **1.106 woonschip**

een zich op het water bevindend object, dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning;

#### **1.107 woonwagen**

een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

### **Artikel 2 wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### **2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens**

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelscheiding van het bouwperceel;

**2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**2.3 de 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 lessenaarsdak**

in afwijking van het bepaalde in de leden [2.2](#) en [2.5](#) bij een woning met een lessenaarsdak wordt het hoogste punt van het dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte;

**2.7 de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**2.8 de oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

**2.9 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;

**2.10 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, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

## Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - 1

**3.1 bestemmingsomschrijving**

De voor '[Bedrijf - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' uitsluitend voor nutsvoorzieningen als gasontvang- en verdeelstations;
- b. in het gebied zijn tevens bijbehorende [parkeervoorzieningen](#), [verkeersvoorzieningen](#) en [water en waterhuishoudkundige voorzieningen](#) en [overige voorzieningen in de openbare ruimte](#) toegestaan.

**3.2 bouwregels****3.2.1 Algemeen**

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in het als zodanig aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
  1. erfafscheidingen: 3 m;
  2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 m.

## 3.3 specifieke gebruiksregels

### 3.3.1 Afstand tot gevoelige functies

Een gasontvang- en verdeelstation is van een zodanige aard en omvang dat de richtafstand voor de aspecten geluid en gevaar ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen, niet meer dan 25 m bedraagt.

### 3.3.2 Water

Water en waterafvoer worden op een herkenbare wijze in het gebied ingepast. Het hemelwater wordt zo lang mogelijk op de locatie behouden. Waterafvoer vindt hoofdzakelijk plaats via een open goot in de openbare ruimte naar de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet en ondergeschikt via het riool.

## Artikel 4 Gemengd - 5

### 4.1 bestemmingsomschrijving

De voor [Gemengd - 5](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond;
- b. dienstverlening op de begane grond;
- c. horeca-activiteiten op de begane grond voor zover deze voorkomen in categorie 1 of 2 in de [Staat van Horeca-activiteiten](#);
- d. kantoren;
- e. maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, (woon)zorg en welzijn;
- f. wonen alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- g. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

### 4.2 bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

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

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. het maximale oppervlak aan gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50%;
- 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 zie aangegeven goothoogte;
  - a. bouwhoogte zie aangegeven bouwhoogte, anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte;
- e. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte 3 m tenzij buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is aangegeven;
  2. bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m tenzij buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is aangegeven.

#### 4.2.3 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. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

#### 4.2.4 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren geldt de Nota Parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

### 4.3 afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2.3](#) onder a 3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

#### 4.3.2 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.4](#) 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.

### 4.4 specifieke gebruiksregels

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

Een [aan-huis-gebonden beroep](#) en een [aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit](#) zijn toegestaan in een woning. Hiervoor mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken worden aangewend, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij wordt voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers, en voorts waarbij detailhandel slechts een ondergeschikte nevenactiviteit omvat.

#### 4.4.2 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.

#### 4.4.3 Bijzondere woonvorm

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

#### 4.4.4 Parkeren

Voor wat het parkeren betreft is het bepaalde in [4.2.4](#) van deze regels van overeenkomstige toepassing.

#### 4.4.5 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.

#### 4.4.6 Woning/wooneenheid

Het is niet toegestaan om de woning/wooneenheid te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in lid [1.103](#) opgenomen omschrijving.

### 4.5 afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.5.3](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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.

#### 4.5.2 Woning/wooneenheid

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.5.6](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

#### 4.5.3 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.4.4](#) 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.

## Artikel 5 Gemengd - Stadsoevers 1

### 5.1 bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd - Stadsoevers 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- a. een appartementencomplex met in de plint van het gebouw gemengde functies: watersport gerelateerde detailhandel en dienstverlening, horeca, kantoor en sport, dit met inachtneming van het bepaalde in [5.5.2](#);
- b. in het gebied zijn tevens bijbehorende [algemene nutsvoorzieningen](#), [groen- en speelvoorzieningen](#), [parkeervoorzieningen](#), [verkeersvoorzieningen](#), [water en waterhuishoudkundige voorzieningen](#), [voorzieningen voor verblijf en vermaak](#) en [overige voorzieningen in de openbare ruimte](#) toegestaan.

### 5.2 bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

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

### 5.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- b. het maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlak bedraagt 100% van het bouwperceel;
- c. de minimum onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt 1 m;
- d. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 16 m.
- e. het woonblok wordt direct en in samenhang met het zuidelijke woonblok ter plaatse van de bestemming [Woongebied - Stadsoevers 2](#) gerealiseerd voor het waarborgen van samenhang in ontwerp, ruimtelijke uitstraling en afstemming van hoogte en situering van gebouwen ten opzichte van elkaar in verband met het waarborgen van voldoende lichttoetreding en privacy.

### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. vlaggenmasten 6 m;
  3. terrasschermen 1,5 m en de maximum diepte 1,50 m;
  4. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

### 5.2.4 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren geldt de Nota Parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

## 5.3 nadere eisen

### 5.3.1 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:

- a. deze nadere eisen kunnen worden gesteld indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- b. met het stellen van de nadere eisen wordt gewaarborgd dat de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen niet wordt beperkt;
- c. de gebruikswaarde van de gronden wordt niet onnodig beperkt;
- d. de goot- of bouwhoogte van gebouwen wordt niet teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- e. het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden zoals bepaald in lid [5.2.2](#) onder b wordt niet beperkt.

### 5.3.2 Gevels, balkons en slaapkamers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd -in afwijking van het bepaalde in [2.10](#) -nadere eisen te stellen omtrent de gevels, balkons en slaapkamers van woningen vanaf de zesde bouwlaag aan de noordzijde van het bouwvlak, op alle bouwlagen aan de oostzijde van het bouwvlak en vanaf de derde bouwlaag aan de zuidzijde van het bouwvlak:

- a. deze nadere eisen kunnen worden gesteld om een zodanige gevelconstructie te eisen dat de binnenwaarde in de woning niet meer bedraagt dan 32 dB en ter plaatse van de balkons een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd;
- b. deze nadere eisen kunnen worden gesteld om te waarborgen dat slaapkamers niet aan de meest geluidbelaste gevel van de woning worden geplaatst.

## 5.4 afwijken van de bouwregels

### 5.4.1 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.4](#) 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.

## 5.5 specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit

Een [aan-huis-gebonden beroep](#) en een [aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit](#) zijn toegestaan in een woning. Hiervoor mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken worden aangewend, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij wordt voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers, en voorts waarbij detailhandel slechts een ondergeschikte nevenactiviteit omvat.

### 5.5.2 Aard, situering, aantal en oppervlakte functies

Voor de aard en situering van het wonen en gemengde functies, het maximum aantal en de maximum oppervlakte van functies gelden de volgende regels:

Functie	Situering	Aantal	Oppervlakte
Watersport gerelateerde detailhandel en dienstverlening	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> in totaal
Horeca categorie 1a en 1b <a href="#">Staat van Horeca-activiteiten</a>	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> in totaal
Kantoor met baliefunctie	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> in totaal
Sport	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> per vestiging
Wonen; woningen/wooneenheden	begane grond en verdieping	50	
Dezelfde activiteiten of andere hiermee naar aard vergelijkbare activiteiten gelieerd aan de jachthaven, zoals recreatief verblijf	begane grond		500 m <sup>2</sup> in totaal

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

Bijbehorende bouwwerken worden niet als zelfstandige woning/wooneenheid gebruikt.

### 5.5.4 Kleinschalige bijzondere woonvormen

Kleinschalige [bijzondere woonvormen](#) zijn toegestaan voor zover sprake is van een woonvorm tot een maximum van 6 personen met verwantschap met een [huishouden](#), al dan niet met wisselende samenstelling, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij wordt voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers.

### 5.5.5 Erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen vertonen overeenkomst in ruimtelijke uitstraling en vormgeving met de aangrenzende gebouwen en zijn hoogwaardig en duurzaam, overeenkomstig de Beleidsregel 'Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen'.

### 5.5.6 Parkeren

Voor wat het parkeren betreft is het bepaalde in [5.2.4](#) van deze regels van overeenkomstige toepassing.

### 5.5.7 Water

Water en waterafvoer worden op een herkenbare wijze in het gebied ingepast. Het hemelwater wordt zo lang mogelijk op de locatie behouden. Waterafvoer vindt hoofdzakelijk plaats via een open goot in de openbare ruimte naar de Roosendaalse Vliet en ondergeschikt via het riool.

### 5.5.8 Woning/wooneenheid

Het is niet toegestaan om de [woning/wooneenheid](#) te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in lid [1.103](#) opgenomen omschrijving.

## 5.6 afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 Bijzondere woonvorm



Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.4.4](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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.

#### 5.6.2 Woning/wooneenheid

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.4.8](#) en behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

#### 5.6.3 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.5.6](#) 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.

## Artikel 6 Gemengd - Stadsoevers 2

### 6.1 bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd - Stadsoevers 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- a. een complex met onderwijsinstellingen en een gezondheidscentrum, met daaraan gelieerde gemengde functies in de vorm van detailhandel en dienstverlening, horeca en leerbedrijven, dit met inachtneming van het bepaalde in [6.4.1](#);
- b. voorzieningen voor ligplaatsen van boten;
- c. in het gebied zijn tevens bijbehorende [algemene nutsvoorzieningen](#), [groen- en speelvoorzieningen](#), [parkeervoorzieningen](#), [verkeersvoorzieningen](#), [water en waterhuishoudkundige voorzieningen](#), [voorzieningen voor verblijf en vermaak](#) en [overige voorzieningen in de openbare ruimte](#) toegestaan.

### 6.2 bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

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

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- b. het maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlak bedraagt 70% van het bouwperceel;
- c. de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m<sup>2</sup> per bouwwerk;
- d. de minimum onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt 1 m;

- e. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 16 m;
- f. de gevel van een gebouw voor onderwijsvoorzieningen langs de oostrand en binnen 50 m van de noordgrens wordt uitgevoerd als dove gevel of vliesgevel vanaf de vierde bouwlaag, voor zover ter plaatse leslokalen aanwezig zijn die na 19.00 uur voor lesactiviteiten worden gebruikt.

### 6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. vlaggenmasten 6 m;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

### 6.2.4 *Parkeren*

Voor wat betreft het parkeren geldt de Nota Parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

## 6.3 afwijken van de bouwregels

### 6.3.1 *Afwijken van parkeernormering*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.2.4](#) 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.

## 6.4 specifieke gebruiksregels

### 6.4.1 *Aard, situering, aantal en oppervlakte functies*

Voor de aard en situering van onderwijsinstellingen, gezondheidscentrum en gemengde functies, het maximum aantal en de maximum oppervlakte van functies gelden de volgende regels:

<b>Functie</b>	<b>Aantal</b>	<b>Oppervlakte</b>
Detailhandel en dienstverlening	2	400 m <sup>2</sup> in totaal
Horeca categorie 1a en 1b <a href="#">Staat van Horeca-activiteiten</a>	2	400 m <sup>2</sup> in totaal
Onderwijsinstellingen		14.500 m <sup>2</sup>
Leerbedrijven		
- verpleging en verzorging		500 m <sup>2</sup> per vestiging
- uiterlijke verzorging		500 m <sup>2</sup> per vestiging
- gezondheidsopleidingen en gezondheidscentrum		1.000 m <sup>2</sup> per vestiging
- welzijn en wijkondersteuningspunt		750 m <sup>2</sup> per vestiging
- kinderdagverblijf en dagopvang voor ouderen		1.000 m <sup>2</sup> per vestiging
Dezelfde of hiermee naar aard vergelijkbare activiteiten gelieerd aan de onderwijsvoorziening		500 m <sup>2</sup> per vestiging 3.000 m <sup>2</sup> in totaal

### 6.4.2 *Erfafscheidingen*

Alle erfafscheidingen vertonen overeenkomst in ruimtelijke uitstraling en vormgeving met de aangrenzende gebouwen en zijn hoogwaardig en duurzaam, overeenkomstig de Beleidsregel 'Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen'.

### 6.4.3 *Externe veiligheid*

Kinderdagopvang en dagopvang voor ouderen alsmede opvang van vergelijkbare minder zelfredzame personen en groepen zijn toegestaan:

- a. de functies zijn gevestigd op de begane grond aan de westzijde van het gebouw;
- b. directe vluchtroutes zijn aanwezig en in tegenovergestelde richting van het spoor;
- c. een centrale afzetmogelijkheid van ventilatie- en airco-systemen door een noodknop is aanwezig;
- d. het bouwwerk voldoet aan hoge eisen van luchtdichtheid;
- e. een adequaat ontruimingsplan is beschikbaar en wordt voldoende periodiek geoefend.

#### 6.4.4 Parkeren

Voor wat het parkeren betreft is het bepaalde in [6.2.4](#) van deze regels van overeenkomstige toepassing.

#### 6.4.5 Water

Water en waterafvoer worden op een herkenbare wijze in het gebied ingepast. Het hemelwater wordt zo lang mogelijk op de locatie behouden. Waterafvoer vindt hoofdzakelijk plaats via een open goot in de openbare ruimte naar de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet en ondergeschikt via het riool.

### 6.5 afwijken van de gebruiksregels

#### 6.5.1 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.4.4](#) 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.

## Artikel 7 Gemengd - Stadsoevers 3

### 7.1 bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd - Stadsoevers 3](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- a. een complex met wonen in een [woning/wooneenheid](#) en een grootschalige vorm van [bijzondere woonvormen](#) alsmede maatschappelijk, waaronder openbare dienstverlening, sociale en welzijnsinstelling en verenigingsleven, met in de plint van het gebouw gemengde functies: detailhandel en dienstverlening, horeca en kantoren, dit met inachtneming van het bepaalde in [7.4.2](#);
- b. in het gebied zijn tevens bijbehorende [algemene nutsvoorzieningen](#), [groen- en speelvoorzieningen](#), [parkeervoorzieningen](#), [verkeersvoorzieningen](#), [water en waterhuishoudkundige voorzieningen](#), [voorzieningen voor verblijf en vermaak](#) en [overige voorzieningen in de openbare ruimte](#) toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het gebouw tevens bestemd voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebouw.

### 7.2 bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

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

#### 7.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- b. aan de voorzijde van het bestaande gebouw vindt geen uitbreiding plaats, met uitzondering van een nieuwe entree;
- c. het maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlak bedraagt 70% van het bouwperceel;
- d. de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m<sup>2</sup> per bouwwerk;

- e. de minimum onderlinge afstand van niet-aaneen gebouwde gebouwen bedraagt 1 m;
- f. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 10 m;
- g. de cultuurhistorische ruimtelijke uitstraling van de zuidgevel en de kap van het hoofdgebouw Kadeplein 4 worden in stand gehouden.

### 7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. vlaggenmasten 6 m;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

### 7.2.4 *Parkeren*

Voor wat betreft het parkeren geldt de Nota Parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

## 7.3 afwijken van de bouwregels

### 7.3.1 *Afwijken van parkeernormering*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.2.4](#) 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.

## 7.4 specifieke gebruiksregels

### 7.4.1 *Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit*

Een [aan-huis-gebonden beroep](#) en een [aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit](#) zijn toegestaan in een woning. Hiervoor mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken worden aangewend, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij wordt voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers, en voorts waarbij detailhandel slechts een ondergeschikte nevenactiviteit omvat.

### 7.4.2 *Aard, situering, aantal en oppervlakte functies*

Voor de aard en situering van het wonen, [bijzondere woonvormen](#) en gemengde functies, het maximum aantal en de maximum oppervlakte van functies gelden de volgende regels:

Functie	Situering	Aantal	Oppervlakte
Detailhandel en dienstverlening	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> in totaal
Horeca categorie 1a en 1b <a href="#">Staat van Horeca-activiteiten</a>	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> in totaal
Kantoor	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> in totaal
Maatschappelijk	begane grond en verdieping		1.000 m <sup>2</sup>
Wonen; woningen/wooneenheden	begane grond en verdieping	70	
Dezelfde of hiermee naar aard vergelijkbare activiteiten gelieerd aan de bijzondere	begane grond		500 m <sup>2</sup> in totaal

woonvorm

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

Bijbehorende bouwwerken worden niet als zelfstandige woning/wooneenheid gebruikt, tenzij het mantelzorg betreft.

#### 7.4.4 Erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen vertonen overeenkomst in ruimtelijke uitstraling en vormgeving met de aangrenzende gebouwen en zijn hoogwaardig en duurzaam, overeenkomstig de Beleidsregel 'Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen'.

#### 7.4.5 Parkeren

Voor wat het parkeren betreft is het bepaald in [7.2.4](#) van deze regels van overeenkomstige toepassing.

#### 7.4.6 Water

Water en waterafvoer worden op een herkenbare wijze in het gebied ingepast. Het hemelwater wordt zo lang mogelijk op de locatie behouden. Waterafvoer vindt hoofdzakelijk plaats via een open goot in de openbare ruimte naar de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet en ondergeschikt via het riool.

#### 7.4.7 Woning/wooneenheid

Het is niet toegestaan om de [woning/wooneenheid](#) te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in lid [1.103](#) opgenomen omschrijving.

### 7.5 afwijken van de gebruiksregels

#### 7.5.1 Woning/wooneenheid

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.4.7](#) en behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

#### 7.5.2 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.4.5](#) 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.

## Artikel 8 Gemengd - Stadsoevers 4

### 8.1 bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd - Stadsoevers 4](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- a. een complex met wonen in een [woning/wooneenheid](#) met in de plint van het gebouw gemengde functies: detailhandel en dienstverlening, horeca, kantoor, sport en zorg alsmede maatschappelijk, waaronder openbare dienstverlening, sociale en welzijnsinstelling en verenigingsleven, dit met inachtneming van het bepaalde in [8.4.2](#);
- b. in het gebied zijn tevens bijbehorende [algemene nutsvoorzieningen](#), [groen- en speelvoorzieningen](#), [parkeervoorzieningen](#), [verkeersvoorzieningen](#), [water en waterhuishoudkundige voorzieningen](#), [voorzieningen voor verblijf en vermaak](#) en [overige voorzieningen in de openbare ruimte](#) toegestaan.

### 8.2 bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

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

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, bijbehorende bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. aan de voorzijde en zijanten van het bestaande gebouw vindt geen uitbreiding plaats, met uitzondering van een nieuwe entree en balkons;
- c. het maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlak bedraagt 70% van het bouwperceel;
- d. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- e. de minimum onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt 1 m;
- f. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 16 m.

#### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. vlaggenmasten 6 m;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

#### 8.2.4 Uitwendige constructies

Voor uitwendige constructie gelden de volgende regels:

1. aan de gevels mogen - in afwijking van het bepaalde in [2.10](#) - uitwendige energiebesparende gevelvoorzieningen met een dikte van maximaal 0,30 m worden aangebracht;
2. aan de gevels mogen balkons met een maximum diepte van 2 m en vanaf 4 m hoogte, al dan niet buiten het bouwvlak, worden aangebracht;
3. de bouwkundige constructies zijn buiten het bouwvlak toegestaan.

#### 8.2.5 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren geldt de Nota Parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

### 8.3 afwijken van de bouwregels

#### 8.3.1 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.2.5](#) 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.

### 8.4 specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit

Een [aan-huis-gebonden beroep](#) en een [aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit](#) zijn toegestaan in een woning. Hiervoor mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken worden aangewend, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij wordt voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers, en voorts waarbij detailhandel slechts een ondergeschikte nevenactiviteit omvat.

#### 8.4.2 Aard, situering, aantal en oppervlakte functies

Voor de aard en situering van het wonen, [bijzondere woonvormen](#) en gemengde functies, het maximum aantal en de maximum oppervlakte van functies gelden de volgende regels:

Functie	Situering	Aantal	Oppervlakte
Detailhandel en dienstverlening	begane grond	4	400 m <sup>2</sup> per vestiging en 800 m <sup>2</sup> in totaal
Horeca categorie 1a en 1b <a href="#">Staat van Horeca-activiteiten</a>	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> in totaal
Kantoor	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> in totaal
Maatschappelijk	begane grond en verdieping	2	1.000 m <sup>2</sup>
Sport	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> per vestiging
Zorg	begane grond	2	400 m <sup>2</sup> per vestiging
Wonen; woningen/wooneenheden	begane grond en verdieping	60	
Dezelfde of hiermee naar aard vergelijkbare activiteiten gelieerd aan de bijzondere woonvorm	begane grond		500 m <sup>2</sup> in totaal

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

Bijbehorende bouwwerken worden niet als zelfstandige woning/wooneenheid gebruikt, tenzij het mantelzorg betreft.

#### 8.4.4 Erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen vertonen overeenkomst in ruimtelijke uitstraling en vormgeving met de aangrenzende gebouwen en zijn hoogwaardig en duurzaam, overeenkomstig de Beleidsregel 'Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen'.

#### 8.4.5 Parkeren

Voor wat het parkeren betreft is het bepaalde in [8.2.5](#) van deze regels van overeenkomstige toepassing.

#### 8.4.6 Water

Water en waterafvoer worden op een herkenbare wijze in het gebied ingepast. Het hemelwater wordt zo lang mogelijk op de locatie behouden. Waterafvoer vindt hoofdzakelijk plaats via een open goot in de openbare ruimte naar de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet en ondergeschikt via het riool.

#### 8.4.7 Woning/wooneenheid

Het is niet toegestaan om de [woning/wooneenheid](#) te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in lid [1.103](#) opgenomen omschrijving.

### 8.5 afwijken van de gebruiksregels

#### 8.5.1 Woning/wooneenheid

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.4.7](#) en behoefte van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

#### 8.5.2 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.4.5](#) mits:

- de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;

of:

- op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

## Artikel 9 Groen

## 9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. evenementen, zoals kermis, braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
- d. standplaatsen voor ambulante handel;
- e. terrassen;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'sport';
- h. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins voor zover deze voorzieningen door de situering en omvang boven maaiveld, de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte, van het groen in het bijzonder, niet aantasten;
- i. watergangen en andere waterpartijen en daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
- j. een ecologische verbindingzone tussen de noordwestzijde en zuidoostzijde van het plangebied, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone'.

## 9.2 bouwregels

### 9.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2.2 Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende regels:

- a. de maximumoppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken bedraagt 5 m.

### 9.2.3 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

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

- a. de maximum inhoud van het op te richten gebouw bedraagt 50 m<sup>3</sup>;
- b. de maximum goothoogte van een gebouw bedraagt 3 m;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, bedraagt 6 m.

### 9.2.4 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is een kunstwerk of landmark toegestaan, waarop het bepaalde onder b niet van toepassing is;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. geluidswerende voorzieningen 6 m;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 15 m.

## 9.3 specifieke gebruiksregels

### 9.3.1 Ecologische verbindingzone

Voor de ecologische verbindingzone gelden de volgende regels:

- a. de ecologische verbindingzone maakt deel uit van het gebied met groenvoorzieningen en water ten westen van Scherpdeel;



- b. de zone buigt ten zuiden van Wethouder Lanenstraat af in oostelijke richting en sluit aan op de Roosendaalse Vliet in de omgeving van het Kadeplein;
- c. de ecologische waarde wordt gevormd door een combinatie van groenvoorzieningen, taluds en waterpartijen met een doorgaande waterafvoer, door waterlopen of met elkaar in verbinding staande waterpartijen;
- d. de ecologische waarde neemt toe door behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- e. recreatief medegebruik is toegestaan voor zover de ecologische waarde behouden blijft en kan worden versterkt.

### 9.3.2 Parkeren

Uitsluitend ter plaatse van gronden die aan de noordzijde van de bestemming [Gemengd - Stadsoevers 2](#) met een bouwvlak grenzen, zijn parkeerplaatsen voor bijzondere doelgroepen toegestaan en geen reguliere parkeerplaatsen.

## 9.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 9.4.1 Verbod

Het is verboden op de gronden voor de ecologische verbindingzone zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het graven en dempen van sloten, greppels en poelen;
- e. het verwijderen van houtopstanden, waaronder begrepen het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van het behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande biotopen.

### 9.4.2 Uitzondering

Het onder [9.4.1](#) bepaalde geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die het normale onderhoud en natuurbeheer betreffen.

### 9.4.3 Toelaatbaarheid

De werkzaamheden zijn toelaatbaar indien:

- a. door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de werken of werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met natuurbeheer en natuurontwikkeling, dan wel in verband met het recreatief medegebruik.

## 9.5 wijzigingsbevoegdheid

### 9.5.1 Verkeer of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming [Groen](#) te wijzigen in de bestemmingen '[Verkeer](#)' of '[Water](#)'. Wijziging is noodzakelijk voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake verkeersstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

### 9.5.2 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Groen](#)' te wijzigen in de bestemming '[Gemengd - 5](#)', '[Gemengd - Stadsoevers 1](#)' tot en met '[Gemengd - Stadsoevers 4](#)', '[Woongebied - Stadsoevers 1](#)' tot en met '[Woongebied - Stadsoevers 3](#)':

- a. met planwijziging kunnen percelen bij woningen worden vergroot door uitgifte van openbare ruimte, voor het optimaliseren van een efficiënt en doelmatig ruimtegebruik en voor het aanbrengen van uitwendige energiebesparende gevelvoorzieningen bij bestaande bebouwing;
- b. planwijziging leidt niet tot verlegging van de aangegeven bouwgrenzen;
- c. de uit te geven openbare ruimte heeft geen overwegende structurele betekenis voor de groenstructuur;
- d. voordat tot wijziging kan worden overgegaan dient daar waar de onderhavige bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding-Gas eerst schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder, waarbij geldt dat de wijziging alleen kan worden toegestaan indien deze geen belemmering vormt uit een oogpunt van externe

veiligheid.”.

### 9.5.3 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 5', 'Gemengd - Stadsouevers 1' tot en met 'Gemengd - Stadsouevers 4', 'Woongebied - Stadsouevers 1' tot en met 'Woongebied - Stadsouevers 3':

- a. met planwijziging is het realiseren van lifthuizen bij bestaande woongebouwen mogelijk;
- b. de maximum oppervlakte van een lifthuis bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- c. de maximum hoogte van een lifthuis bedraagt de hoogte van het woongebouw plus 3 m;
- d. de plaats en positie van een lifthuis tasten de groenstructuur niet onevenredig aan.
- e. voordat tot wijziging kan worden overgegaan dient daar waar de onderhavige bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding-Gas eerst schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder, waarbij geldt dat de wijziging alleen kan worden toegestaan indien deze geen belemmering vormt uit een oogpunt van externe veiligheid.

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- a. wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. evenementen op en rondom het Kadeplein en op en nabij het water;
- d. standplaatsen voor ambulante handel;
- e. terrassen;
- f. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- g. beplantingen;
- h. bermen;
- i. watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- j. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- k. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- l. geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
- m. kunstwerken en kunstobjecten;
- n. de Noordlaan heeft een laankarakter.

### 10.2 bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en sportvoorzieningen en daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 10.2.2 Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband

Voor bouwwerken voor speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende regels:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken bedraagt 5 m.

#### 10.2.3 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor bouwwerken voor algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw bedraagt 50 m<sup>3</sup>;
- b. de maximum goothoogte van een gebouw bedraagt 3 m;
- c. de maximum hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw bedraagt 6 m.

#### 10.2.4 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  1. erfafscheidingen 1 m;
  2. geluidswerende voorzieningen 6 m;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 15 m.

### 10.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent [geluidrelevante evenementen](#):

- a. nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een goede woonsituatie en een goede milieusituatie in de omgeving;
- b. nadere eisen kunnen worden gesteld aan de geluidbelasting vanwege [geluidrelevante evenementen](#), de situering en afscherming van geluidbronnen in de vorm van onversterkt stemgeluid en de tijdsduur van het evenement.

### 10.4 specifieke gebruiksregels

#### 10.4.1 Noordlaan

Voor de Noordlaan gelden de volgende regels:

- a. de Noordlaan vormt de hoofdontsluitingsweg tussen de noordzijde en zuidzijde van het plangebied, bestaande uit minimaal twee gescheiden rijstroken;
- b. tussen de rijbanen van de Noordlaan ligt tussen de Jan Vermeerlaan en Wethouder Lanenstraat een middenberm met twee rijen bomen met een minimumbreedte van 8 m, die niet wordt gebruikt voor parkeren en uitsluitend incidenteel wordt onderbroken door een doorsteek voor gemotoriseerd verkeer en door oversteekruimte voor langzaam verkeer.

### 10.5 wijzigingsbevoegdheid

#### 10.5.1 Groen of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Verkeer](#)' te wijzigen in de bestemmingen '[Groen](#)' of '[Water](#)'. Wijziging is noodzakelijk voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

#### 10.5.2 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Verkeer](#)' te wijzigen in de bestemming '[Gemengd - 5](#)', '[Gemengd - Stadsoevers 1](#)' tot en met '[Gemengd - Stadsoevers 4](#)', '[Woongebied - Stadsoevers 1](#)' tot en met '[Woongebied - Stadsoevers 3](#)':

- a. percelen bij woningen kunnen worden vergroot:
  - a. door uitgifte van openbare ruimte;
  - b. voor het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik;
  - c. voor het aanbrengen van uitwendige energiebesparende gevelvoorzieningen;
  - d. planwijziging leidt niet tot verlegging van de aangegeven bouwgrenzen;
  - e. voor uitwendige energiebesparende voorzieningen mag de bouwgrens maximaal 0,30 m verlegd worden;
  - f. de uit te geven openbare ruimte heeft geen overwegende structurele betekenis voor de verkeersstructuur;
- g. voordat tot wijziging kan worden overgegaan dient daar waar de onderhavige bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding-Gas eerst schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder, waarbij geldt dat de wijziging alleen kan worden toegestaan indien deze geen belemmering vormt uit een oogpunt van externe veiligheid.

#### 10.5.3 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Groen](#)' te wijzigen in de bestemming '[Gemengd - 5](#)', '[Gemengd - Stadsoevers 1](#)' tot en met '[Gemengd - Stadsoevers 4](#)', '[Woongebied - Stadsoevers 1](#)' tot en met '[Woongebied - Stadsoevers 3](#)':

- a. met planwijziging is het realiseren van lifthuizen bij woongebouwen mogelijk;
- b. de maximum oppervlakte van een lifthuis bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- c. de maximum hoogte van een lifthuis bedraagt de hoogte van het woongebouw plus 3 m;
- d. de plaats en positie van een lifthuis tasten de groenstructuur niet onevenredig aan;
- e. voordat tot wijziging kan worden overgegaan dient daar waar de onderhavige bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding-Gas eerst schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder, waarbij geldt dat de wijziging alleen kan worden toegestaan indien deze geen belemmering vormt uit een oogpunt van externe veiligheid”.

## Artikel 11 Water

### 11.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- a. watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- b. bergbezinkbassins;
- c. retentievoorzieningen;
- d. bermen;
- e. beplantingen;
- f. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens voor [evenementen](#) op het water;
- h. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- i. kunstwerken en kunstobjecten;
- j. in ieder geval is ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens een brug toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaatsen' zijn tevens ligplaatsen voor boten, geen woonboten zijnde, toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' tevens een [ecologische verbindingszone](#).

### 11.2 bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 11.2.2 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor bouwwerken voor algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de maximum inhoud van een gebouw bedraagt 50 m<sup>3</sup>;
- b. de maximum goothoogte van een gebouw bedraagt 3 m;
- c. de maximum hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, bedraagt 6 m.

#### 11.2.3 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 15 m.

### 11.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent [geluidrelevante evenementen](#):

- a. nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een goede woonsituatie en een goede milieusituatie in de omgeving;

- b. nadere eisen kunnen worden gesteld aan de geluidbelasting vanwege [geluidrelevante evenementen](#), de situering en afscherming van geluidbronnen in de vorm van onversterkt stemgeluid en de tijdsduur van het evenement.

## 11.4 wijzigingsbevoegdheid

### 11.4.1 Groen of Verkeer

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Water](#)' te wijzigen in de bestemmingen '[Groen](#)' of '[Verkeer](#)'. Wijziging is noodzakelijk voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, verkeersstructuur en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld wordt advies gevraagd aan Waterschap Brabantse Delta.

## Artikel 12 Woongebied - Stadsoevers 1

### 12.1 bestemmingsomschrijving

De voor '[Woongebied - Stadsoevers 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- Het karakter van het woongebied is het wonen in een [woning/wooneenheid](#) in meerdere [woonblokken](#) in een groene omgeving.
- Ten noorden en zuiden van ieder woonblok liggen tussen de woonblokken groenpartijen die voor het groene karakter van de woonomgeving zorgen. De breedte vanaf de oostzijde wordt op ten minste 20 m gedimensioneerd en kan in westelijke richting worden vergroot, maar niet verkleind.
- Aan de noord-, west- en zuidzijde van het woonblok ligt alleen een ontsluitingspad voor langzaam verkeer. Ieder woonblok heeft een eigen interne ontsluiting in de vorm van een dwarsstraat of een binnenplein. De woningen aan de oostzijde worden direct ontsloten door de Noordlaan. Het parkeren is uit het zicht gesitueerd, binnen een woonblok.
- Het meest noordelijke woonblok, nabij de Jan Vermeerlaan, kan een overgangszone vormen tussen het bedrijventerrein aan de noordzijde en de zuidelijke woonblokken met ruimte voor woon-werkkavels met bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën A en B van de [Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging](#).
- Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag het woonblok tevens bestaan uit een appartementencomplex in een groene omgeving, al dan niet gecombineerd met grondgebonden woningen. Het appartementengebouw omvat een parkeergarage met een eigen ontsluiting.
- Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendplaats' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor woonwagens.
- In het gebied zijn tevens bijbehorende [algemene nutsvoorzieningen](#), [groen- en speelvoorzieningen](#), [parkeervoorzieningen](#), [verkeersvoorzieningen](#), [water en waterhuishoudkundige voorzieningen](#), [voorzieningen voor verblijf en vermaak](#) en [overige voorzieningen in de openbare ruimte](#) toegestaan.

### 12.2 bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

- hoofdgebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendplaats': uitsluitend woonwagens;
- bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 12.2.2 Woonblokken

Voor de situering en uitstraling van woonblokken gelden voor de gronden zonder de aanduiding 'woonwagendplaats' de volgende regels:

- In het noordelijk gelegen bouwvlak worden twee woonblokken gerealiseerd voor grondgebonden woningen. In het zuidelijk bouwvlak worden twee of drie woonblokken gerealiseerd voor grondgebonden woningen. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is tevens een appartementengebouw toegestaan, al dan niet gecombineerd met grondgebonden woningen. Het appartementengebouw wordt in ieder geval georiënteerd op de oost- en zuidzijde van het bouwvlak.
- Ieder woonblok vult in oost-westrichting nagenoeg de gehele breedte van een bouwvlak.
- Woningen worden hoofdzakelijk georiënteerd op de buitenzijde van het woonblok; achtertuinen liggen aan de binnenzijde. Binnen het woonblok of appartementencomplex zijn woningen georiënteerd op een dwarsstraat of een binnenplein mogelijk.
- Het bebouwingspatroon per straatwand, met uitzondering van een appartementencomplex, is gevarieerd door differentiatie in verkaveling, woningtype, hoogte, nokrichting en uitstraling van gebouwen. De differentiatie voldoet aan de Beleidsregel 'Differentiatie straatwand'. De rooilijn mag tot een maximum van 3 m ten opzichte van de doorgaande lijn

van het woonblok terugspringen.

- e. De maximum hoogte van de grondgebonden woningen langs de randen wordt gedifferentieerd, waarbij de grootste hoogte maximaal 10 m bedraagt. De differentiatie voldoet aan de Beleidsregel 'Differentiatie straatwand'. De maximale bouwhoogte van een appartementencomplex bedraagt 16 m.
- f. De maximum diepte van hoofdgebouwen, voor zover het geen verbijzondering van een hoek van een woonblok betreft, bedraagt 12 m.
- g. Het totaal aantal woningen binnen de bestemming bedraagt minimaal 150 en maximaal 210 woningen, die voor zover het grondgebonden woningen betreft, gelijkmatig worden verspreid over de woonblokken ten aanzien van de dichtheid van woningen in relatie tot de verkaveling. Het aantal gestapelde woningen bedraagt maximaal 50.
- h. De woonblokken worden per bouwvlak in onderlinge samenhang ontwikkeld, voor het waarborgen van samenhang in ontwerp, ruimtelijke uitstraling en afstemming van hoogte en situering van gebouwen ten opzichte van elkaar in verband met het waarborgen van voldoende lichttoetreding en privacy.

### 12.2.3 Woonwagens

Voor woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaatsen' gelden de volgende regels:

- a. woonwagens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een standplaats waarvan de minimale oppervlakte 240 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. per standplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
- c. het maximum aantal woonwagens bedraagt 5;
- d. de maximum gevelbreedte van het hoofdgebouw bedraagt 7 m;
- e. de maximum diepte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- g. de minimum afstand tussen het hoofdgebouw en de grens van de standplaats aan een zijde bedraagt 1 m;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een woonwagenstandplaats bedraagt maximaal 60% van de standplaats;
- i. per standplaats is maximaal één bijbehorend bouwwerk toegestaan;
- j. de minimale afstand tussen woonwagens bedraagt 5 m.

### 12.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn naast of achter de woning toegestaan of aan de voorzijde als erker;
- b. op de gronden gelegen op meer dan 12 m afstand van de voorgevel, bedraagt het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken maximaal 50% van deze gronden, met een maximum van:
  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>;
- c. de minimum afstand van bijbehorende bouwwerken naast een hoofdgebouw, tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 m;
- d. de minimum afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens bedraagt 1 m, tenzij de bijbehorende bouwwerken in de perceelsgrens staan in de perceelsgrens staan;
- e. de maximum goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt:
  1. goothoogte 3 m;
  2. bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel: bouwhoogte maximaal 3 m;
  3. voor het overige: bouwhoogte 5 m.

### 12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

### 12.2.6 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren geldt de Nota Parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

## 12.3 nadere eisen

### 12.3.1 Beukmaat woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent beukmaat van een woning.

- a. als eis kan worden gesteld dat de beukmaat van een woning minimaal 5,40 m bedraagt;
- b. met het stellen van de nadere eisen wordt gewaarborgd dat het woongebied allure krijgt en wordt voorkomen dat woningen met een kleinere beukmaat de ruimtelijke uitstraling overheersen.

### 12.3.2 Gevels, balkons en slaapkamers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - in afwijking van het bepaalde in [2.10](#) - nadere eisen te stellen omtrent de gevels, balkons en slaapkamers van woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', vanaf de vierde bouwlaag aan de oost- en zuidzijde van het bouwvlak:

- a. deze nadere eisen kunnen worden gesteld om een zodanige gevelconstructie te eisen dat de binnenwaarde in de woning niet meer bedraagt dan 32 dB en ter plaatse van de balkons een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd;
- b. deze nadere eisen kunnen worden gesteld om te waarborgen dat slaapkamers niet aan de meest geluidbelaste gevel van de woning worden geplaatst.

## 12.4 afwijken van de bouwregels

### 12.4.1 Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.2.2](#) onder g en lid [12.2.4](#) onder b:

- a. de maximumdiepte van hoofdgebouwen mag worden verruimd met maximaal 2 m;
- b. de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag worden verhoogd met maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden wordt niet overschreden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet beperkt;
- e. voordat tot afwijking kan worden overgegaan dient daar waar de onderhavige bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding-Gas eerst schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder, waarbij geldt dat de wijziging alleen kan worden toegestaan indien deze geen belemmering vormt uit een oogpunt van externe veiligheid.

### 12.4.2 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [12.2.6](#) 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.

## 12.5 specifieke gebruiksregels

### 12.5.1 Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit

Een [aan-huis-gebonden beroep](#) en een [aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit](#) zijn toegestaan in een woning. Hiervoor mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken worden aangewend, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij wordt voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers, en voorts waarbij detailhandel slechts een ondergeschikte nevenactiviteit omvat.

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

Bijbehorende bouwwerken worden niet als zelfstandige woning/wooneenheid gebruikt, tenzij het mantelzorg betreft.

### 12.5.3 Kleinschalige bijzondere woonvormen

Kleinschalige [bijzondere woonvormen](#) zijn toegestaan voor zover sprake is van een woonvorm tot een maximum van 6 personen met verwantschap met een [huishouden](#), al dan niet met wisselende samenstelling, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij wordt voorzien in een adequate

ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers.

#### *12.5.4 Erfafscheidingen*

Alle erfafscheidingen vertonen overeenkomst in ruimtelijke uitstraling en vormgeving met de aangrenzende gebouwen en zijn hoogwaardig en duurzaam, overeenkomstig de Beleidsregel 'Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen'.

#### *12.5.5 Parkeren*

Voor wat het parkeren betreft is het bepaalde in [12.2.6](#) van deze regels van overeenkomstige toepassing.

#### *12.5.6 Water*

Water en waterafvoer worden op een herkenbare wijze in het gebied ingepast. Het hemelwater wordt zo lang mogelijk op de locatie behouden. Waterafvoer vindt hoofdzakelijk plaats via een open goot in de openbare ruimte naar de Molenbeek en ondergeschikt via het riool.

#### *12.5.7 Woning/wooneenheid*

Het is niet toegestaan om de [woning/wooneenheid](#) te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in lid [1.103](#) opgenomen omschrijving.

#### *12.5.8 Woon-werkkavels*

Woon-werkkavels mogen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten die behoren tot categorie A of B van de [Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging](#).

### **12.6 afwijken van de gebruiksregels**

#### *12.6.1 Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.5.3](#) en behoefte van bijzondere woonvormen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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.

#### *12.6.2 Woning/wooneenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.5.7](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

#### *12.6.3 Afwijken van parkeernormering*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [12.5.5](#) 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.

### **12.7 wijzigingsbevoegdheid**

#### *12.7.1 Woonwagenstandplaatsen*



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming '[Woongebied - Stadsoevers 1](#)' te wijzigen door het verwijderen van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' en het vergroten van het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. planwijziging mag worden toegepast indien de woonwagenstandplaatsen zijn of worden verwijderd;
- b. de west- en noordgrenzen van het bouwvlak op aangrenzende gronden, worden verlengd zodat een rechthoek ontstaat;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'woonwagenstandplaats' en de gronden gelegen tussen deze aanduiding en het onder b bedoelde bouwvlak, mogen gebruiks- en bouw mogelijkheden worden toegestaan vergelijkbaar met de mogelijkheden in het aangrenzende bouwvlak. Het aantal woningen mag worden verhoogd zodat grondgebonden woningen gelijkmatig worden verspreid over de woonblokken ten aanzien van de dichtheid van woningen in relatie tot de verkaveling.

## 12.8 Verwerkelijking in de naaste toekomst

Ten aanzien van de gronden die zijn voorzien met de aanduiding 'wro-zone-verwerkelijking in de naaste toekomst' wordt de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig geacht.

## Artikel 13 Woongebied - Stadsoevers 2

### 13.1 bestemmingsomschrijving

De voor '[Woongebied - Stadsoevers 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- a. Het karakter van het woongebied is het wonen in een [woning/wooneenheid](#) in meerdere [woonblok](#)ken georiënteerd in een stedelijke omgeving.
- b. Ten noorden en zuiden van ieder woonblok liggen tussen de woonblokken stedelijk ingerichte openbare ruimtes. De breedte vanaf de westzijde wordt op ten minste 10 m gedimensioneerd en kan in oostelijke richting worden vergroot, maar niet verkleind.
- c. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het woonblok ligt alleen een ontsluitingspad voor langzaam verkeer waar het autoverkeer ondergeschikt is. Ieder woonblok heeft een eigen interne ontsluiting in de vorm van een dwarsstraat of een binnenplein. De woningen aan de westzijde worden direct ontsloten door de Noordlaan. Het parkeren is uit het zicht gesitueerd, binnen een woonblok.
- d. In het gebied zijn tevens bijbehorende [algemene nutsvoorzieningen](#), [groen- en speelvoorzieningen](#), [parkeervoorzieningen](#), [verkeersvoorzieningen](#), [water en waterhuishoudkundige voorzieningen](#), [voorzieningen voor verblijf en vermaak](#) en [overige voorzieningen in de openbare ruimte](#) toegestaan.

### 13.2 bouwregels

#### 13.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

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

#### 13.2.2 Woonblokken

Voor de situering en uitstraling van woonblokken gelden de volgende regels:

- a. In het noordelijk bouwvlak en in het zuidelijk bouwvlak worden twee woonblokken gerealiseerd voor grondgebonden woningen.
- b. Ieder woonblok vult in oost-westrichting nagenoeg de gehele breedte van een bouwvlak.
- c. Woningen worden hoofdzakelijk georiënteerd op de buitenzijde van het woonblok; achtertuinen liggen aan de binnenzijde. Binnen het woonblok zijn woningen georiënteerd op een dwarsstraat of een binnenplein mogelijk.
- d. Het bebouwingspatroon per straatwand is gevarieerd door differentiatie in verkaveling, woningtype, hoogte, nokrichting en uitstraling van grondgebonden woningen. De differentiatie voldoet aan de Beleidsregel 'Differentiatie straatwand'. De rooilijn mag tot een maximum van 2 m ten opzichte van de doorgaande lijn van het woonblok terugspringen.
- e. De maximum hoogte van de woningen langs de randen wordt gedifferentieerd, waarbij de grootste hoogte langs de ooststrand van de bouwvlakken maximaal 14 m bedraagt en voor het overige 10 m. De differentiatie voldoet aan de Beleidsregel 'Differentiatie straatwand'.
- f. De maximum diepte van hoofdgebouwen, voor zover het geen verbijzondering van een hoek van een woonblok betreft, bedraagt 12 m.

- g. Het meest noordelijke woonblok bestaat aan de noordzijde en de oostzijde uit voornamelijk aaneengesloten geluid afschermdende bebouwing, met een minimum van 80% van gesloten gevelwand.
- h. De woonblokken worden per bouwvlak in onderlinge samenhang ontwikkeld, aan de zuidzijde worden de woonblokken tevens direct en in samenhang met het woonblok ter plaatse van de bestemming '[Gemengd - Stadsoevers 1](#)' gerealiseerd voor het waarborgen van samenhang in ontwerp, ruimtelijke uitstraling en afstemming van hoogte en situering van gebouwen ten opzichte van elkaar in verband met het waarborgen van voldoende lichttoetreding en privacy.
- i. Het aantal woningen bedraagt minimaal 210 en maximaal 250 woningen die, voor zover het grondgebonden woningen betreft, gelijkmatig worden verspreid over de woonblokken ten aanzien van de dichtheid van woningen in relatie tot de verkaveling.

### 13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn naast of achter de woning toegestaan of aan de voorzijde als erker;
- b. op de gronden gelegen op meer dan 12 m afstand van de voorgevel, bedraagt het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken maximaal 50% van deze gronden, met een maximum van:
  - 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>;
- c. de minimum afstand van bijbehorende bouwwerken naast een hoofdgebouw, tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 m;
- d. de minimum afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens bedraagt 1 m, tenzij de bijbehorende bouwwerken in de perceelsgrens staan;
- e. de maximum goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt:
  - 1. goothoogte 3 m;
  - 2. bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel: bouwhoogte maximaal 3 m;
  - 3. voor het overige: bouwhoogte 5 m;
- f. ter plaatse van het meest zuidelijke woonblok zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

### 13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  - 1. erfafscheidingen 2 m;
  - 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

### 13.2.5 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren geldt de Nota Parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

## 13.3 nadere eisen

### 13.3.1 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:

- a. deze nadere eisen kunnen worden gesteld indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- b. met het stellen van de nadere eisen wordt gewaarborgd dat de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen niet wordt beperkt;
- c. de gebruikswaarde van de gronden wordt niet onnodig beperkt;
- d. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen wordt niet teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- e. het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden zoals bepaald in lid [13.2.3](#) onder b wordt niet beperkt.

### 13.3.2 Beukmaat woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent beukmaat van een woning.

- a. als eis kan worden gesteld dat de beukmaat van een woning minimaal 5,40 m bedraagt;
- b. met het stellen van de nadere eisen wordt gewaarborgd dat het woongebied allure krijgt en wordt voorkomen dat woningen met een kleinere beukmaat de ruimtelijke uitstraling overheersen.

### 13.3.3 Gevels, balkons en slaapkamers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - in afwijking van het bepaalde in [2.10](#) - nadere eisen te stellen omtrent de gevels, balkons en slaapkamers van woningen aan de noord- en oostzijde van het bouwvlak:

- a. deze nadere eisen kunnen worden gesteld om een zodanige gevelconstructie te eisen dat de binnenwaarde in de woning niet meer bedraagt dan 32 dB en ter plaatse van de balkons een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd;
- b. deze nadere eisen kunnen worden gesteld om te waarborgen dat slaapkamers niet aan de meest geluidbelaste gevel van de woning worden geplaatst.

## 13.4 afwijken van de bouwregels

### 13.4.1 Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [13.2.2](#) onder g en lid [13.2.3](#) onder b:

- a. de maximumdiepte van hoofdgebouwen mag worden verruimd met maximaal 2 m;
- b. de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag worden verhoogd met maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden wordt niet overschreden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet beperkt;
- e. voordat tot afwijking kan worden overgegaan dient daar waar de onderhavige bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding-Gas eerst schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder, waarbij geldt dat de wijziging alleen kan worden toegestaan indien deze geen belemmering vormt uit een oogpunt van externe veiligheid.

### 13.4.2 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.2.5](#) 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.

## 13.5 specifieke gebruiksregels

### 13.5.1 Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit

Een [aan-huis-gebonden beroep](#) en een [aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit](#) zijn toegestaan in een woning. Hiervoor mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken worden aangewend, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij wordt voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers, en voorts waarbij detailhandel slechts een ondergeschikte nevenactiviteit omvat.

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

Bijbehorende bouwwerken worden niet als zelfstandige woning/wooneenheid gebruikt, tenzij het mantelzorg betreft.

### 13.5.3 Kleinschalige bijzondere woonvormen

Kleinschalige [bijzondere woonvormen](#) zijn toegestaan voor zover sprake is van een woonvorm tot een maximum van 6 personen met verwantschap met een [huishouden](#), al dan niet met wisselende samenstelling, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij wordt voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers.

### 13.5.4 Erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen vertonen overeenkomst in ruimtelijke uitstraling en vormgeving met de aangrenzende gebouwen en zijn hoogwaardig en duurzaam, overeenkomstig de Beleidsregel 'Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen'.

### 13.5.5 Parkeren

Voor wat het parkeren betreft is het bepaalde in [13.2.5](#) van deze regels van overeenkomstige toepassing.

### 13.5.6 Water

Water en waterafvoer worden op een herkenbare wijze in het gebied ingepast. Het hemelwater wordt zo lang mogelijk op de locatie behouden. Waterafvoer vindt hoofdzakelijk plaats via een open goot in de openbare ruimte naar de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet en ondergeschikt via het riool.

### 13.5.7 Woning/wooneenheid

Het is niet toegestaan om de [woning/wooneenheid](#) te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in lid [1.103](#) opgenomen omschrijving.

## 13.6 afwijken van de gebruiksregels

### 13.6.1 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [13.5.3](#) en behoefte van bijzondere woonvormen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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.

### 13.6.2 Woning/wooneenheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [13.5.7](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

### 13.6.3 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.5.5](#) 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.

## 13.7 Verwerkelijking in de naaste toekomst

Ten aanzien van de gronden die zijn voorzien met de aanduiding 'wro-zone-verwerkelijking in de naaste toekomst' wordt de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig geacht.

## Artikel 14 Woongebied - Stadsoevers 3

### 14.1 bestemmingsomschrijving

De voor '[Woongebied - Stadsoevers 3](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- a. Het wonen in een [woning/wooneenheid](#) in een woongebied.
- b. Het woongebied bestaat uit één [woonblok](#). Het karakter van het woongebied is het wonen georiënteerd op enerzijds tegenoverliggende woningen en anderzijds een groene omgeving. Het parkeren is uit het zicht gesitueerd, binnen het woonblok of langs de omliggende ontsluitingswegen. Het woonblok heeft hoofdzakelijk een eigen ontsluitingsweg rondom het woonblok of voor een enkele zijde een ontsluitingspad. Het woonblok omvat geen dwarsstraat of binnenplein.

- c. In het gebied zijn tevens bijbehorende [algemene nutsvoorzieningen](#), [groen- en speelvoorzieningen](#), [parkeervoorzieningen](#), [verkeersvoorzieningen](#), [water en waterhuishoudkundige voorzieningen](#), [voorzieningen voor verblijf en vermaak](#) en [overige voorzieningen in de openbare ruimte](#) toegestaan.

## 14.2 bouwregels

### 14.2.1 Algemeen

Op deze gronden zijn uitsluitend toegestaan:

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

### 14.2.2 Woonblok

Voor de situering en uitstraling van woonblokken gelden de volgende regels;

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 40;
- b. woningen worden grondgebonden gebouwd;
- c. woningen worden gebouwd in één woonblok, al dan niet volledig gesloten;
- d. woningen worden in de voorste perceelsgrens gebouwd;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 11 m respectievelijk 17 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder f mag over een breedte van 40% van de percelen de goot- en bouwhoogte ten hoogste 18 m bedragen, voor zover niet gelegen langs de west- en zuidgrens van het woonblok;
- g. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m;
- h. woningen worden overwegend, met een minimum van 70% per straatwand, afgedekt met een kap.

### 14.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn naast of achter de woning toegestaan of aan de voorzijde als erker;
- b. op de gronden gelegen op meer dan 12 m afstand van de voorgevel, bedraagt het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken maximaal 50% van deze gronden, met een maximum van:
  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>;
- c. de minimum afstand van bijbehorende bouwwerken naast een hoofdgebouw, tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 m;
- d. de minimum afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens bedraagt 1 m, tenzij de bijbehorende bouwwerken in de perceelsgrens staan;
- e. de maximum goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt:
  1. goothoogte 3 m;
  2. bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel: bouwhoogte maximaal 3 m;
  3. voor het overige: bouwhoogte 5 m.

### 14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

### 14.2.5 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren geldt de Nota Parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

## 14.3 nadere eisen

#### 14.3.1 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:

- a. deze nadere eisen kunnen worden gesteld indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- b. met het stellen van de nadere eisen wordt gewaarborgd dat de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen niet wordt beperkt;
- c. de gebruikswaarde van de gronden wordt niet beperkt;
- d. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen wordt niet teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- e. het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden zoals bepaald in lid [14.2.3](#) onder b wordt niet beperkt.

### 14.4 afwijken van de bouwregels

#### 14.4.1 Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.2.2](#) onder h en lid [14.2.3](#) onder b:

- a. de maximumdiepte van hoofdgebouwen mag worden verruimd met maximaal 2 m;
- b. de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag worden verhoogd met maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden wordt niet overschreden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet beperkt.

#### 14.4.2 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [14.2.5](#) 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.

### 14.5 specifieke gebruiksregels

#### 14.5.1 Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit

Een [aan-huis-gebonden beroep](#) en een [aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit](#) zijn toegestaan in een woning. Hiervoor mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken worden aangewend, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt. Evenmin is sprake van een publieksgericht karakter, nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer, onaanvaardbare parkeerdruk en van detailhandel, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit.

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

Bijbehorende bouwwerken worden niet als zelfstandige woning/wooneenheid gebruikt, tenzij het mantelzorg betreft.

#### 14.5.3 Kleinschalige bijzondere woonvormen

Kleinschalige [bijzondere woonvormen](#) zijn toegestaan voor zover sprake is van een woonvorm tot een maximum van 6 personen met verwantschap met een [huishouden](#), al dan niet met wisselende samenstelling, zonder dat dit hinder voor het woonmilieu tot gevolg heeft of afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt, waarbij wordt voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers.

#### 14.5.4 Erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen vertonen overeenkomst in ruimtelijke uitstraling en vormgeving met de aangrenzende gebouwen en zijn hoogwaardig en duurzaam, overeenkomstig de Beleidsregel 'Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen'.

#### 14.5.5 Parkeren

Voor wat het parkeren betreft is het bepaalde in [14.2.5](#) van deze regels van overeenkomstige toepassing.

#### 14.5.6 Water

Water en waterafvoer worden op een herkenbare wijze in het gebied ingepast. Het hemelwater wordt zo lang mogelijk op de locatie behouden. Waterafvoer vindt hoofdzakelijk plaats via een open goot in de openbare ruimte naar de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet en ondergeschikt via het riool.

#### 14.5.7 Woning/wooneenheid

Het is niet toegestaan om de [woning/wooneenheid](#) te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in lid [1.103](#) opgenomen omschrijving.

### 14.6 afwijken van de gebruiksregels

#### 14.6.1 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.5.3](#) en behoefte van bijzondere woonvormen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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.

#### 14.6.2 Woning/wooneenheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.5.7](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

#### 14.6.3 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [14.5.5](#) 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.

## Artikel 15 Leiding - Gas

### 15.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een gastransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen.

### 15.2 voorraangeregeling

Voor zover de dubbelbestemming Leiding-Gas in dit plan samenvalt met een of meer andere (dubbel)bestemmingen worden bij toepassing van de dubbelbestemming in dit plan ook de regels in acht genomen die bij deze andere (dubbel-) bestemmingen horen. Indien strijdigheid ontstaat tussen het belang van de veiligheid en het beheer van de gastransportleiding als bedoeld in artikel [15.1](#) en de voor deze gronden geldende andere bestemmingen prevaleert de dubbelbestemming Leiding-Gas.

### 15.3 bouwregels

#### 15.3.1 Algemeen

Binnen deze dubbelbestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding zoals markeringspalen 2 m mag bedragen.

### 15.3.2 Afwijken van bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [15.3.1](#) teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits:

- a. uit hoofde van de veiligheid en de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
- b. een omgevingsvergunning pas verleend wordt indien uit schriftelijk overleg met de betrokken leidingbeheerder van geen bezwaar is gebleken;
- c. dit bestemmingsplan voor het overige de oprichting van een bouwwerk toelaat.

## 15.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 15.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in [15.1](#) onder a en b bedoelde gronden zonder 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 aanbrengen van (half)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen, of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen, alsmede het rooien van bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk tot een maximale diepte van 30 cm.;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

### 15.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het onder [15.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor de volgende werk of werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. werken en werkzaamheden die het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

### 15.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [15.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [15.4.1](#) wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

## Artikel 16 Waarde - Archeologie 2

### 16.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden.

### 16.2 bouwregels

#### 16.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 0,5 m 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.



### 16.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [16.2.1](#) 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.

### 16.2.3 Voorwaarden voor afwijking

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in [16.2.2](#) genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

## 16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 16.3.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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.

### 16.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in [16.3.1](#) 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 m beneden maaiveld;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 16.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover 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.

### 16.3.4 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.

### 16.3.5 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in [16.3.1](#) wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

## 16.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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.

## Hoofdstuk 3 algemene regels

### Artikel 17 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 18 algemene bouwregels

#### 18.1 Bestaande afstanden en andere maten

##### 18.1.1 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.

##### 18.1.2 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.

##### 18.1.3 Heroprichting

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in [18.1.1](#) en [18.1.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

#### 18.2 Overschrijding bouwgrenzen

De aangegeven bouwgrenzen/voorgevellijn mogen/mag uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, trappen- c.q. lifthuizen, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's, balkons en hiermee vergelijkbare bouwonderdelen, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt.

#### 18.3 Onderstations warmtenet

##### 18.3.1 Bouwregels

In aanvulling op de bouwregels van de bestemmingen '[Gemengd - Stadsoevers 1](#)' tot en met '[Gemengd - Stadsoevers 4](#)', de bestemmingen '[Woongebied - Stadsoevers 1](#)', '[Woongebied - Stadsoevers 2](#)' en '[Groen](#)' gelden de volgende regels voor onderstations ten behoeve van het warmtenet:

- a. in de genoemde bestemmingen zijn in totaal maximaal 2 onderstations toegestaan;
- b. de oppervlakte van een onderstation bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van een onderstation bedraagt maximaal 4 m.

##### 18.3.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en inpassing van de onderstations door het stellen van nadere eisen.

- a. Met het stellen van de nadere eisen wordt gewaarborgd dat de hoge stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied behouden blijft.
- b. Voor de bestemmingen '[Gemengd - Stadsoevers 1](#)' tot en met '[Gemengd - Stadsoevers 4](#)' en de bestemmingen '[Woongebied - Stadsoevers 1](#)' en '[Woongebied - Stadsoevers 2](#)' wordt bevorderd dat het onderstation past bij de woonbebouwing, bij voorkeur door het opnemen in een (woon)gebouw en in ieder geval door een hoogwaardige vormgeving, die aansluit op de aangrenzende gebouwen.

- c. Voor de bestemming 'Groen' wordt rekening gehouden met de kwaliteit van het openbaar gebied, bij voorkeur door situering op een locatie waar dit niet beeldbepalend is en in ieder geval niet op de zichtassen tussen de bouwblokken. Er is sprake van een hoogwaardige vormgeving, die aansluit op de aangrenzende gebouwen. Ook is sprake van een goede inpassing in de groenstructuur.
- d. De goot- of bouwhoogte van gebouwen, ook niet van delen, wordt niet teruggebracht tot minder dan 4 m.
- e. Het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden zoals bepaald in lid 18.3.1 onder b wordt niet beperkt.
- f. De gebruikswaarde van de gronden wordt niet beperkt.

## Artikel 19 algemene aanduidingsregels

### 19.1 Geluidzone-industrie

#### 19.1.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder.

#### 19.1.2 Bouwregels

Binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'geluidzone-industrie' is de bouw en het gebruik van nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan.

#### 19.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin, dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' opgeheven of veranderd wordt indien de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan dan wel het gebied voor geluidshinderlijke bedrijven is aangepast.

## Artikel 20 algemene afwijkingsregels

### 20.1 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 3 tot en met 16 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;
- d. voordat tot afwijking kan worden overgegaan dient daar waar de onderhavige bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding-Gas eerst schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder, waarbij geldt dat de wijziging alleen kan worden toegestaan indien deze geen belemmering vormt uit een oogpunt van externe veiligheid.

## Artikel 21 algemene wijzigingsregels

### 21.1 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. Voordat tot wijziging kan worden overgegaan dient daar waar de onderhavige bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding-Gas eerst schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder, waarbij geldt dat de wijziging alleen kan worden toegestaan indien deze geen belemmering vormt uit een oogpunt van externe veiligheid.

## Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

### Artikel 22 Overgangsregels

#### 22.1 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.

#### 22.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 22.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 22.1 met maximaal 10%.

#### 22.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 22.1 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.

#### 22.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 22.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 22.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdi gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 22.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 22.4, 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.

#### 22.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 22.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 23 Slotregels

De regels worden aangehaald als:

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

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,