



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Uitbreiding Designer Outlet Roosendaal

Planregels

Documenttitel: Bestemmingsplan Uitbreiding Designer Outlet Roosendaal
Planregels

Status: Vastgesteld

Datum: april 2023

Projectnaam:

Projectnummer:

Opdrachtgever:

Referentie:

Auteur(s): M.K.

Collegiale toets: B.J.

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:

Datum/paraaf vrijgave:

Uitbreiding Designer Outlet Roosendaal

Inhoudsopgave

Planregels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Detailhandel - Factory Outlet Center	9
Artikel 4 Leiding	11
Hoofdstuk 3 Algemene regels	13
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6 Algemene bouwregels	14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	17
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10 Overgangsrecht	19
Artikel 11 Slotregel	20

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Uitbreiding Designer Outlet Roosendaal met identificatienummer NL.IMRO.1674.2149UITBREIDINGDOR-0401 van de gemeente Roosendaal;

1.2 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;

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 bebouwing

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

1.5 bebouwingspercentage

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

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsplan

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

1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijbehorende 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;

1.10 bouwen

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

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwvlak

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

1.13 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;

1.14 brutovloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.15 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder de uitstalling ten verkoop, het 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; hieronder wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;

1.16 franchisenemer

een natuurlijke of rechtspersoon aan wie door een fabrikant of 'vertically integrated retailer' het recht is verleend om de merkartikelen van die fabrikant of 'vertically integrated retailer' te verkopen;

1.17 gebouw

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

1.18 hoofdgebouw

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

1.19 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;

1.20 kwetsbaar object

object als bedoeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen;

1.21 licentiehouder

een natuurlijke of rechtspersoon aan wie door een fabrikant of 'vertically integrated retailer' een licentie is verleend om de merkartikelen van die fabrikant of 'vertically integrated retailer' te verkopen en/of te produceren;

1.22 logies

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

1.23 merkfabrikant

fabrikant van artikelen die gewoonlijk worden beschreven, verkocht of voor verkoop uitgesteld met aanduiding van de merknaam of het handelsmerk ('merkartikelen');

1.24 nettovloeroppervlakte

de som van de binnenwerks gemeten vloeroppervlakten van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen gebouwen ten behoeve van de betreffende functie of voorziening, onder welke ruimten niet zijn begrepen sanitaire ruimten, garderobes, opslag- en andere dienstruimten en keukens;

1.25 peil

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. 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;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.26 seksinrichting

een 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;

1.27 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienst ruimten, garderobes en keukens;

1.28 vertically integrated retailer

een natuurlijke of rechtspersoon die merkartikelen produceert of ten behoeve van wie deze merkartikelen naar een specifiek ontwerp en een specifieke omschrijving worden geproduceerd en die de controle heeft over de distributie en wederverkoop van die artikelen;

1.29 voorgevel

naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot (zijdellingse) perceelsgrens

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijn-de, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 toepassing van maten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel - Factory Outlet Center

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel - Factory Outlet Center aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een factory outlet center, tot een totale verkoopvloeroppervlakte van 6.000 m², met de volgende omschrijving:
 1. verkoop van merkartikelen van hoge kwaliteit;
 2. verkoop is beperkt tot:
 - artikelen die buiten het seizoen worden verkocht,
 - onvolmaakt afgewerkte artikelen,
 - overschotten en experimentele collecties;
 - in alle gevallen artikelen die geen deel uitmaken van de lopende collecties -met uitzondering van uitverkoop- van de reguliere detailhandel;
 3. verkoop vindt plaats tegen gereduceerde prijzen ten opzichte van de prijzen die gewoonlijk door de reguliere detailhandel worden gehanteerd;
 4. verkoop vindt plaats rechtstreeks aan de consument door fabrikanten, licentiehouders, franchisenemers en vertically integrated retailers van voor of door hen zelf geproduceerde artikelen, met uitsluiting van tussenhandel door andere natuurlijke- of rechtspersonen;
 5. in het factory outlet center zijn vertegenwoordigd:
 - ten minste 80% van de totale verkoopvloeroppervlakte in de branches kleding, schoenen, lederwaren en sportartikelen;
 - ten hoogste 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte in de branches beeld en geluid, doe-het-zelf-artikelen, kleine(re) huishoudelijke artikelen, boeken, juweliersartikelen, zonnebrillen, cosmetica/parfum, speelgoed, snoepwaren en wenskaarten;
- met dien verstande dat per winkeleenheid maximaal 20% van de verkoopvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor de verkoop van normaal gangbare accessoires gerelateerd aan het hoofdgebruik in de betreffende winkeleenheid;
- b. horeca, tot een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van 600 m², uitsluitend als ondersteunende functie, inherent aan een factory outlet center, en uitdrukkelijk niet begrepen in bovenbedoelde verdeling van toegestane branches;
 - c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
 - d. pleinen, paden, taxistandplaatsen en ontsluitingswegen;
 - e. waterpartijen en groenvoorzieningen;
 - f. bij een en ander behorende voorzieningen voor berging, opslag, bevoorrading, distributie en nutsdoeleinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, uitstalkasten, reclametekens, licht- en andere masten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelinstallaties, straatmeubilair, beeldende kunstwerken en terreinafscheidingen.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;

- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gebouwen ten behoeve van bergingen en nutsdoeleinden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m², buiten het bouwvlak worden gebouwd, tot een bouwhoogte van 3 m.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag, niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclametekens, licht- en andere masten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelinstantaties, straatmeubilair en beeldende kunstwerken mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van luifels, uitstalkasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

3.2.4 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren geldt dat 2133 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Detailhandel*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het uitoefenen van detailhandel anders dan genoemd in 3.1.

Artikel 4 Leiding

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een hoogspanningsleiding alsmede binnen deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone. Een en ander met de bijbehorende voorzieningen en met dien verstande dat in geval van strijdigheid van bepalingen de bepalingen van dit artikel vóórgaan op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag ten hoogste 5 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag ten hoogste 4 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 ten behoeve van een grotere oppervlakte dan wel een hogere bouwhoogte mits deze afwijking noodzakelijk is voor het beheer en /of onderhoud van de leidingen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden in of op de gronden met de bestemming 'Leiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

4.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 *Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 4.4.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemmingen, de bestemmingsomschrijvingen en de overige regels.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat

8.1.1 Omschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als veiligheidszone als gevolg van de buisleidingenstraat.

8.1.2 Bouwregels

Op de gronden, gelegen binnen de als 'Vrijwaringszone - buisleidingenstraat' aangegeven zone mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.2 indien, in relatie tot de naastgelegen buisleidingenstraat, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord. De beheerder van de buisleidingenstraat is vooraf om advies gevraagd.

8.2 Vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding te vervallen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding te vervallen' komt de onderliggende dubbelbestemming in Artikel 4 ten behoeve van een bovengrondse 150 kV- en 380 kV-hoogspanningsverbinding met bijbehorende voorzieningen, te vervallen vanaf het moment dat de hoogspanningsverbinding als bedoeld in artikel 8 van het rijksinpassingsplan "Zuid-West 380 kV Oost" (vastgesteld op 12 juli 2022) in gebruik is genomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, 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 genoemde maten en 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 m³ mag bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m mag bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 10.2 sub a, 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.
- d. Lid 10.2 sub a 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 11 Slotregel

11.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Uitbreiding Designer Outlet Roosendaal.