

Regels

Het bestemmingsplan partiële herziening Bulkstraat

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat” van de gemeente Roosendaal;

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1674.2155PARTHERZBULK-0301 met de bijbehorende regels en bijlagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Aanpassingen regels bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat

Voor dit plan geldt dat het bepaalde in het bestemmingsplan Bulkstraat, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal op 21 december 2017, onverkort van toepassing is, met dien verstande dat in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, in hoofdstuk 3 Algemene regels en in hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels de volgende aanvullingen en wijzigingen zijn aangebracht.

Artikel 4 Bedrijf – 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf-2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven (industrieel, ambachtelijk, logistiek, dienstverlenend) voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘brandweerkazerne’ tevens een brandweerkazerne;
- c. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ tevens een bedrijfswoning alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- e. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water,

met dien verstande dat:

voor wat betreft het perceel Plantagebaan 61b te Wouw de realisering van de bestemming en het als zodanig gebruiken van de als “Bedrijf - 2” aangewezen gronden alleen is toegestaan indien de bestaande, overtollige bebouwing wordt gesloopt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen tevens worden gebouwd c.q. gerealiseerd, ten behoeve van realisering van de bestemming:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' tevens een brandweerkazerne;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- e. nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. parkeerplaatsen.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. indien een bedrijfswoning wordt gerealiseerd, dient het bedrijfsgebouw minimaal 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht;
- b. het maximale oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1m te bedragen;
- d. voor zover bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3m te bedragen;
- e. de goot- en / of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte zie de aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte zie de aangegeven bouwhoogte.
- f. de goot- en / of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: 3m;
 2. bouwhoogte: mag niet meer bedragen dan 5m.

4.2.6 Parkeerplaatsen

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 voor de oprichting van gebouwen binnen 3m. van de perceelsgrens, mits daardoor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden verminderd en mits daardoor de brandveiligheid van het gebouw en die van de omgeving, waaronder mede wordt verstaan de toegankelijkheid van hulpdiensten, niet wordt aangetast. Burgemeester en wethouders winnen advies in van de Veiligheidsregio.

4.3.4 Parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.6 mits of onder voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
of
- c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

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

- a. de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

- a. in 4.1 onder a teneinde bedrijven (industriële, ambachtelijk, logistiek, dienstverlenend) toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in 4.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. in 4.1 onder a teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Omgevingsvergunning

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

- a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in de artikelen 3 t/m 13 genoemde maten respectievelijk percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m. zal bedragen.

Artikel 21 Overgangsregels

21.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 21.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat”.