

AMBTSHALVE AANPASSINGEN IN DE REGELS

(van ontwerp naar vaststelling)

Regels van het paraplubestemmingsplan 'Wonen'

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| <u>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</u> | <u>5</u> |
| <u>Artikel 1 Begrippen</u> | <u>5</u> |
| <u>Artikel 2 Reikwijdte en toepassing</u> | <u>7</u> |
| <u>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</u> | <u>9</u> |
| <u>Artikel 3 Woningsplitsing ten behoeve van zelfstandige woonruimten</u> | <u>9</u> |
| <u>Artikel 4 Kamerverhuur</u> | <u>9</u> |
| <u>Artikel 5 Huisvesting in panden met horecabestemming</u> | <u>10</u> |
| <u>Artikel 6 Afwijken van de gebruiksregels bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen en Buitengebied Wouw 2020</u> | <u>10</u> |
| <u>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</u> | <u>13</u> |
| <u>Artikel 7 Antidubbeltelbepaling</u> | <u>13</u> |
| <u>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u> | <u>13</u> |
| <u>Artikel 8 Overgangsregels</u> | <u>13</u> |
| <u>Artikel 9 Slotregels</u> | <u>14</u> |

In rood: de ambtshalve aanpassingen t.o.v. de ontwerpversie

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het paraplubestemmingsplan 'Wonen' met identificatienummer **NL.IMRO.1674.2157PBPWONEN-0301** van de gemeente Roosendaal;

1.2 bebouwing

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

1.3 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. Ook voormalige bedrijfs-/dienstwoningen vallen onder dit begrip;

1.4 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bouwwerken, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig dan wel legaal vergund op het tijdstip dat het plan werd vastgesteld;

1.5 bijbehorend bouwwerk

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

1.6 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;

1.7 bouwlaag

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

1.8 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.9 gebruiksoppervlakte

de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld;

1.10 hoofdgebouw

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

1.11 huishouden

een persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waarbij sprake is van de continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.12 huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende een bepaalde tijd op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om ter plaatse werkzaamheden te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.13 kamerverhuur

het in gebruik (laten) hebben van een (gedeelte van een) hoofdgebouw door een persoon die geen deel uitmaakt van het huishouden van de rechthebbende op dat hoofdgebouw en die verblijft in onzelfstandige woonruimten, al dan niet gebruik makend van gemeenschappelijke voorzieningen;

1.14 logiesverblijf

een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.15 onzelfstandige woonruimte

een woonruimte zonder eigen toegang en waarbij de bewoners afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals sanitaire ruimten of keuken) buiten die woonruimte.

1.16 pand

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

1.17 vigerende bestemmingsplannen

alle binnen de gemeente Roosendaal op het moment van vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan vigerende bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen;

1.18 verkameren

het gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw met een woonbestemming dan wel een bestemming die naast andere functies ook de functie wonen toestaat als kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande gevallen van kamergewijze bewoning;

1.19 woning en-of wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, of voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen huishouding met elkaar voeren;

1.20 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een bestaande woning/wooneenheid in meerdere zelfstandige woningen/wooneenheden;

1.21 woonoppervlakte

de (netto-)oppervlakte van de vertrekken van een woning/wooneenheid, dan wel de som van de vloeroppervlakten van meerdere ruimten gemeten op 1,50 meter boven vloerniveautussen de begrensd opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke daartoe behorende ruimte(n). Tot de

vertrekken behoren huiskamers, eetkamers, slaapkamers, werk-, eet- en woonkeukens, entreeruimtes en sanitaire ruimten, alsmede berguimtes en meterruimtes, met dien verstande dat aan de woonoppervlakte maximaal 5 m² van de berguimte mag worden toegekend en maximaal 1 m² van de meterruimte;

1.22 wonen

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

1.23 zelfstandige woonruimte

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een zelfstandige woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder sanitaire ruimten en een keuken.

Artikel 2 Reikwijdte en toepassing

- a. Het voorliggende paraplubestemmingsplan is van toepassing op de bestemmingen die het wonen, inclusief het wonen in bedrijfswoningen, woonwagens en woonschepen toestaan in alle in de gemeente Roosendaal vigerende bestemmingsplannen, (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen en wijzigings- en uitwerkingsplannen van de gemeente, geldend op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.
- b. De regels van het voorliggende paraplubestemmingsplan gelden in aanvulling op dan wel ter gedeeltelijke vervanging van de regels (waaronder de begrippen) van de onder a. bedoelde plannen.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Woningsplitsing ten behoeve van zelfstandige woonruimten

3.1 Algemene bouw- en gebruiksregels

- a. Het is niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gebouw te (ver)bouwen of vergroten ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning/wooneenheid.
- b. Het is niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gebouw te gebruiken ten behoeve van meer dan één huishouden.

3.2 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het onder 4.4 **3.1** bepaalde, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de splitsing leidt niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van en in de omgeving van het betreffende gebouw;
- b. het te splitsen gebouw is het (oorspronkelijke) hoofdgebouw;
- c. bij het splitsen van een gebouw mag slechts één woning/wooneenheid per bouwlaag worden toegevoegd;
- d. ~~de nieuw toe te voegen woning/wooneenheid heeft een woonoppervlakte van minimaal 60 m², met dien verstande dat dit voor de doelgroepen starters en studenten en voor gemeenschappelijke woongroepen de minimale woonoppervlakte van een zelfstandige woning/wooneenheid 30 m² dient te bedragen;~~
- e. er wordt voldaan aan 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 met dien verstande dat het parkeren mag plaatsvinden in de openbare ruimte mits aangetoond is dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt. De toetsing aan de parkeernormen vindt zowel bij bouw- als bij gebruiksactiviteiten plaats;
- f. de woningen/wooneenheden dienen qua woonoppervlakte voor minimaal 75 % te zijn gesitueerd in het bouwvlak.

Artikel 4 Kamerverhuur

4.1 Algemene bouw- en gebruiksbepalingen

Kamerverhuur is niet toegestaan, met uitzondering van kamerverhuur die aantoonbaar en legaal aanwezig was op het tijdstip dat het onderhavige paraplubestemmingsplan werd vastgesteld.

4.2 Afwijken van bouw- en gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het onder 4.1 en 5.1 **3.1 en 4.1** bepaalde ten behoeve van kamerverhuur, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningeigenaar houdt hoofdverblijf in dezelfde woning;
- b. per woning mag niet meer dan één kamer als onzelfstandige woonruimte verhuurd worden;
- c. een onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door ten hoogste één bewoner op voorwaarde dat de woonoppervlakte minimaal 10 m² bedraagt;
- d. in de vergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat kamerverhuur niet mag leiden tot onevenredig nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden van de naburige erven en niet mag

leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat ter plaatse van en in de omgeving van de betreffende woning.

4.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van woningen anders dan voor één huishouden, met uitzondering van het bepaalde in ~~5.2.~~ 4.2.

Artikel 5 Huisvesting in panden met horecabestemming

5.1 Strijdig gebruik

- a. Het is niet toegestaan om personen te huisvesten anders dan in de vorm van een pension of logies op gronden c.q. in panden met een horecabestemming c.q. een bestemming die een horecafunctie mogelijk maakt.
- b. Het onder a. bepaalde is niet van toepassing op de woning/wooneenheid indien deze op grond van de bestemmingsomschrijving binnen diverse horecabestemmingen is toegestaan.

Artikel 6 Afwijken van de gebruiksregels bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen en Buitengebied Wouw 2020

6.1 Huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven

De artikelen 3.5.8, 4.5.8 en 5.5.8 van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen, vastgesteld op 2 november 2016, NL.IMRO.1674.2060BUITENGEBIEDR-0601 en

de artikelen 3.5.8, 4.5.7 en 5.5.7 van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020, vastgesteld op 21 juli 2022, NL.IMRO.1674.2100BUITENGEBIEDW-0401

worden vervangen door de volgende bepaling:

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, 4.1 en 5.1 van het Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen respectievelijk van het bepaalde 3.1, 4.1 en 5.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers (arbeidsmigranten), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 100;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- e. zelfstandige bewoning is niet toegestaan;
- f. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw;
- g. in afwijking van het onder f. bepaalde, is het toegestaan per bedrijf huisvesting te bieden in maximaal 10 woonunits of stacaravans voor een periode van maximaal 6 maanden op voorwaarde dat:
 1. de bebouwingshoogte van een woonunit c.q. stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m.;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits c.q. stacaravans niet meer mag bedragen dan 1200 m²;
 3. de woonunits c.q. stacaravans worden binnen het bouwvlak geplaatst en niet binnen het bedrijfsgebouw;
 4. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
 5. gemotiveerd wordt aangegeven waarom huisvesting in een bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw niet mogelijk of niet wenselijk is;

- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. parkeergelegenheid wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij als minimum-parkeernorm geldt: 1 parkeerplaats per 3 huisvestingsplaatsen;
- j. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt een verzoek getoetst aan het aspect externe veiligheid wanneer de aanvraag betrekking heeft op een locatie die is gesitueerd binnen het invloedsgebied van een (ondergrondse) buisleiding(enstrook). Daarbij worden in ieder geval binnen de 10–6 contour van het Plaatsgebonden Risico (PR) geen kwetsbare bestemmingen toegestaan. In voorkomende gevallen zal ook de leidingbeheerder en/of beheerder van de buisleidingenstraat worden geconsulteerd. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt de brandweer om advies gevraagd;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de buisleidingenstraat;
- l. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt vooraf advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- m. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, daarbij wordt advies gevraagd aan Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

6.2 Huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven langer dan zes maanden

De artikelen 3.5.9, 4.5.9 en 5.5.9 van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen, vastgesteld op 2 november 2016, NL.IMRO.1674.2060BUITENGEBIEDR-0601 en

de artikelen 3.5.9, 4.5.8 en 5.5.8 van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020, vastgesteld op 21 juli 2022, NL.IMRO.1674.2100BUITENGEBIEDW-0401

worden vervangen door:

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, 4.1 en 5.1 van het Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen resp., het bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers (arbeidsmigranten) voor een periode van maximaal 9 maanden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 100;
- d. er kan aannemelijk worden gemaakt dat de inzet van tijdelijke werknemers gedurende een langere periode dan 6 maanden per kalenderjaar noodzakelijk is in verband met de specifieke bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf;
- e. zelfstandige bewoning is niet toegestaan;
- f. de huisvesting voor een periode langer dan 6 maanden vindt plaats in de bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw;
- g. in afwijking van het onder f. bepaalde, is het toegestaan per bedrijf huisvesting te bieden in maximaal 10 woonunits of stacaravans op voorwaarde dat:
 1. de bebouwingshoogte van een woonunit c.q. stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m.;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits c.q. stacaravans niet meer mag bedragen dan 1200 m²;
 3. de woonunits c.q. stacaravans worden binnen het bouwvlak geplaatst en niet binnen het bedrijfsgebouw;
 4. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
 5. gemotiveerd wordt aangegeven waarom huisvesting in een bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw niet mogelijk of niet wenselijk is;

- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. parkeergelegenheid wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij als minimum-parkeernorm geldt: 1 parkeerplaats per 3 huisvestingsplaatsen;
- j. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt een verzoek getoetst aan het aspect externe veiligheid wanneer de aanvraag betrekking heeft op een locatie die is gesitueerd binnen het invloedsgebied van een (ondergrondse) buisleiding(enstrook). Daarbij worden in ieder geval binnen de 10-6 contour van het Plaatsgebonden Risico (PR) geen kwetsbare bestemmingen toegestaan. In voorkomende gevallen zal ook de leidingbeheerder en/of de beheerder van de buisleidingenstraat worden geconsulteerd. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt de brandweer om advies gevraagd;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de buisleidingenstraat;
- l. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt vooraf advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- m. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, daarbij wordt advies gevraagd aan Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

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.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Overgangsregels

8.1 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.

8.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 9-4 8.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9-4 8.1 met maximaal 10 %.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9-4 8.1 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.

8.4 Overgangsrecht gebruik

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

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9-4 8.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 9-4 8.4, 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.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9-4 8.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8.8 Hardheidsclausule

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

Artikel 9 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het paraplubestemmingsplan 'Wonen' van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 april 2024,
De griffier, De voorzitter,

