



REGELS





	1
1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	5
2 Bestemmingsregels	6
Artikel 3 'Wonen - 2'	6
3 Algemene regels	10
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 5 Algemene bouwregels	11
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	12
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 9 Algemene procedureregels	15
4 Overgangs- en slotregels	16
Artikel 10 Overgangsrecht	16
Artikel 11 Slotregel	17

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 *het plan*

het bestemmingsplan 'NL.IMRO.1674.2158Emmastraat5-0401' van de gemeente Roosendaal;

1.2 *bestemmingsplan*

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

1.3 *aan huis gebonden beroep*

de uitoefening van een (vrij) beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig ontwerptechnisch, consumenten verzorgend (met uitzondering van erotisch gerichte dienstverlening) of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfuncties en de ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 *aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.5 *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;

1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 *afhankelijke woonruimte (m.b.t. 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 *bebouwing*

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

1.9 *bebouwingspercentage*

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

1.10 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 *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;

1.13 *bijzondere woonvormen*

met het wonen enigszins vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten voor andere groepen dan een gezin of daarmee vergelijkbare vorm van een vast samenlevingsverband, zoals gezinsvervangende woningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen;

1.14 *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;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 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 steunt vindt in of op de grond;

1.20 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;

1.21 erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting

bedrijf c.q. inrichting, waarin voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvindt. 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 gebonden voor het verrichtingen 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;

1.22 garages en bergingen

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

1.23 gebouw

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

1.24 gevel

zijde van een gebouw;

1.25 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;

1.26 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.27 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;

1.28 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 andere plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.29 voorgevel

naar de openbare weg gekeerd zijde van een gebouw;

1.30 wonen

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

1.31 woning/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;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrens

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de breedte van bouwpercelen

tussen de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel in de naar de zijnde 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 daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 toepassing van maten

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gootkroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluhtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpel en dergelijken naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 'Wonen - 2'

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen;
- b. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen aan de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: zie op de verbeelding aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte: zie op de verbeelding, anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak en buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het gezamenlijk te bouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
 1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m²: 30 m²;
 2. bij bouwpercelen van 200 m² tot 500 m²: 45 m²;
 3. bij bouwpercelen van 500 m² tot 1.000 m²: 60 m²;
 4. bij bouwpercelen van 1.000 m² of groter: 75 m².
- c. bijbehorende bouwwerken, dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen;
- e. de goot- en/of bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 3 m;
 2. bouwhoogte 5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.2.5 Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een woning wordt slechts verleend als bij de aanvraag aangetoond is dat de bodem voldoende gesaneerd is ten behoeve van een gezond woon- en leefklimaat.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 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, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelig veranderingen teweegbrengt in de bezonnings situatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daarvoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub a](#) en [artikel 3 lid 2.3 sub b](#):

- a. teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 3 m;
- b. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen op gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak te verhogen met ten hoogste 10 m²;

met dien verstande dat:

- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet wordt overschreden;
- d. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- e. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4.2 Parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 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 gezien.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

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

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitvoering van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp 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 uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

3.5.2 Bijzondere woonvorm

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

3.5.3 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte

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

3.5.4 Woning/wooneenheid

Het is niet toegestaan om de woning/wooneenheid te gebruiken in strijd met het begrip woning/wooneenheid.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredig hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredig 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 toereikbare parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te slaan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Bestaande afstanden en andere maten

5.1.1 Maximaal toelaatbaar

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

5.1.2 Minimaal toelaatbaar

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

5.1.3 Heroprichting

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in [artikel 5 lid 1.1](#) en [artikel 5 lid 1.2](#) uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

5.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen(huizen), hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's mits de overschrijding niet meer dan 2,50 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 m bedraagt.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

6.1.1 Strijdige artikelen

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in '[Wonen - 2](#)' aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

6.1.2 Afwijken algemene gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 6 lid 1.1](#) indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

6.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik conform de bestemming '[Wonen - 2](#)' is alleen toegestaan indien conform gemeentelijk beleid en het waterbeheerplan van het waterschap compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand worden gehouden. De compenserende waterberging dient minimaal 60 mm per vierkante meter aan verharding te bedragen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 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 tot en met 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 transformatiehuisjes, 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 meter zal bedragen.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technische 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 3,00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

8.2 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in [artikel 9](#) in acht te worden genomen.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen voornemens zijn gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor zover naar dit artikel wordt verwezen.

9.2 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging of uitwerking als bedoeld in [artikel 9 lid 1](#) gelden hiervoor de volgende procedureregels.

9.2.1 Termijn en terinzagelegging

Het ontwerpbesluit, houdende een wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbende ter inzage.

9.2.2 Wijze bekendmaking

Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en verder op de gebruikelijke wijze bekend.

9.2.3 Zienswijzen

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

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [artikel 10 lid 1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 10 lid 1](#) met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 10 lid 1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 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.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 10 lid 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het [artikel 10 lid 4](#), na het tijdstip van inwerkingtreden van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[artikel 10 lid 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.

10.8 Hardheidsclausule

Voor zover van 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.

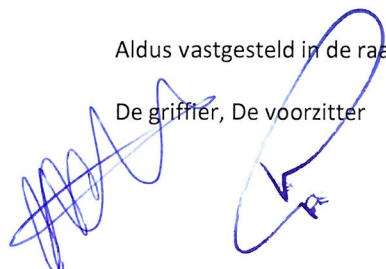
Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'NL.IMRO.1674.2158Emmastraat5-0401' van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 april 2024,

De griffier, De voorzitter

Two handwritten signatures in blue ink. The one on the left is a dense, scribbled signature, and the one on the right is a more stylized signature with a large loop.

Datum raadsvergadering:	4 april 2024	Agenda nr.:	5g
Portefeuillehouder(s):	Wethouder Van Gestel	Registratiecode:	828112/013-2024
Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Nispensestraat 76		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeesters en wethouders.

Besluit:

1. met inachtneming van de ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan "Nispensestraat 76", NL.IMRO.1674.2164NISPENSESTR-0401, vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen, gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 april 2024,

De griffier,

De voorzitter,