

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Tuin	17
Artikel 5 Verkeer	19
Artikel 6 Water	21
Artikel 7 Wonen - Landerije I en II	23
Artikel 8 Wonen - Landerije III tm VI	27
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	31
Artikel 9 Antidubbeltelregel	31
Artikel 10 Algemene bouwregels	31
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 14 Algemene procedureregels	32
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	33
Artikel 15 Overgangsregels	33
Artikel 16 Slotregels	34

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

de beheersverordening 'De Landerije' van de gemeente Roosendaal;

1.2 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig ontwerp-technisch, consumentenverzorgend 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 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 bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 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;

1.5 archeologisch advies

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

1.6 archeologisch onderzoek

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

1.7 archeologische begeleiding

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.8 archeologische opgraving

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 achtererf

het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

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

1.13 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.14 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bouwwerken, zoals 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 gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

1.15 besluitsubvlak

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;

1.16 besluitsubvlakgrens

de grens van een besluitsubvlak;

1.17 besluitvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 besluitvlakgrens

de grens van een besluitvlak;

1.19 boogkas/tunnel

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt ter bescherming, vervroeging of verlenging van tuinbouw- en fruitteeltproducten;

1.20 bijbehorend bouwwerk

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 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, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen;

1.22 bouwdiepte woning

De afstand tussen de voor- en achtergevel van een woning;

1.23 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;

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

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

1.28 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;

1.29 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;

1.30 garages en bergingen

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

1.31 gebouw

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

1.32 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50, laatst gewijzigd Stb. 2002, 604);

1.33 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;

1.34 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.35 landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.36 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.37 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.38 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.39 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);

1.40 recreatief medegebruik

vormen van extensieve recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting (m.u.v. bankjes, wegbewijzing, e.d.) van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;

1.40 recreatief medegebruik

vormen van extensieve recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting (m.u.v. bankjes, wegbewijzing, e.d.) van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;

1.41 retentiegebied

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

1.42 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatscourant 23 september 2004, nr. 183) een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.43 ruimtelijke kwaliteit

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

1.44 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 gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.45 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);

1.46 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);

1.47 veranda

uitgebouwde, meest met glas gesloten, ook wel open overdekte galerij of serre aan de voor- of achterkant van een woning;

1.48 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;

1.49 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 vier personen wanneer daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

1.50 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;

1.51 zijerf

het erf gelegen tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens en die niet naast het openbaar toegankelijk gebied is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 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 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;

2.7 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 goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtungskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen;

2.9 lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde in de leden 2.2 en 2.6 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 boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, met uitzondering van de gronden met de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'milieuzone - geurzone';
- d. watergangen en andere waterpartijen en daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
- e. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingen voor verkeer, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens een nutsvoorziening van maximaal 150 m²;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'stadslandbouwzone' tevens kleinschalige educatieve voorzieningen en de bewerking van de natuurlijke en/of aangelegde bodem en/of het houden van vee op niet intensieve wijze ter verkrijging van plantaardige en/of dierlijke producten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, met uitzondering van de gronden met de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'milieuzone - geurzone';
- b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. een nutsvoorziening ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'nutsvoorziening';
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 *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 oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut*

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

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

3.2.4 *Nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'*

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'nutsvoorziening' is een nutsvoorziening toegestaan met:

- a. een maximale oppervlakte van 150 m²;
- b. een maximale bouwhoogte van 3 m.

3.2.5 *Andere 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. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
 2. lichtmasten 6 m.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Algemene bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden met de aanduiding 'stadslandbouwzone' met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.2.1](#):

- a. teneinde maximaal 3 schuilgelegenheden voor vee en 1 gebouw voor educatieve doeleinden op te richten mits de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 80 m².
- b. teneinde maximaal 3 kassen, geen boogkas/tunnel zijnde, op te richten mits de oppervlakte per kas niet meer bedraagt dan 200 m²;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de dakhelling van de gebouwen moet minimaal 30° en mag maximaal 45° bedragen met uitzondering van de kassen waarvan de dakhelling minimaal 12° moet zijn en maximaal 45° mag bedragen.

3.4 **Nadere eisen**

3.4.1 *Situering en maatvoering bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de afmetingen van bouwwerken:

- a. om te voorkomen dat de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. en dit noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundig beeld ter plaatse en/of in het belang van sociale veiligheid.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Bestrijdingsmiddelen*

Het is niet toegestaan om bij het gebruik van de gronden bestrijdingsmiddelen te verspreiden.

3.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

3.6.1 *Verkeer of Water*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' of 'Water', indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is 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.

3.6.2 *Wonen en/of Tuin*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Tuin', teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en /of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik en behoefte van het aanbrengen van uitwendige energiebesparende gevelvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de uit te geven openbare ruimte mag geen overwegende structurele betekenis hebben voor de groenstructuur.

3.6.3 *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [14](#) in acht te worden genomen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (voor)tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwwerken toegestaan' zijn erkers, veranda's of daarmee vergelijkbare aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot 1 m in de bestemming toegestaan.
- c. verhardingen ten behoeve van de ontsluiting (in de vorm van een inrit of onderhoudspad) van de aangrenzende, binnen de bestemming 'Wonen', opgenomen gronden;
- d. voorzieningen voor de opvang, het transport en de infiltratie van regenwater;
- e. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Algemeen*

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwwerken toegestaan' zijn erkers, veranda's of daarmee vergelijkbare aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan tot maximaal 1 m in de bestemming;
- b. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen ten behoeve van de ontsluiting.

4.2.2 *Aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, een gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. het aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal 1 m in de bestemming gerealiseerd worden;
- b. de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 m te bedragen;
- c. aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorgevel mogen worden opgericht, met een breedte tot maximaal 75% van de oorspronkelijke breedte van de voorgevel en met een maximale breedte van 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

4.2.3 *Overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, mag ten hoogste bedragen:
 1. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

4.2.4 *Verhardingen ten behoeve van de ontsluiting*

In de bestemming 'Tuin' mag per woning maximaal 25 m² aan verharding worden gerealiseerd.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 *Situering en maatvoering bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de bouwregels:

- a. om te voorkomen dat de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. en voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundig beeld ter plaatse en/of in het belang van sociale veiligheid

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. evenementen, zoals een braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
- e. standplaatsen voor ambulante handel;
- 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 overkluizingen, duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- j. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug 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 afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- l. kunstwerken en kunstobjecten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- 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.

5.2.2 *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 oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

5.2.3 *Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut*

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

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.2.4 *Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

5.3.1 Groen of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Groen' of 'Water', indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is 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.

5.3.2 Wonen en/of Tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik en ten behoeve van het aanbrengen van uitwendige energiebesparende gevelvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de uit te geven openbare ruimte mag geen overwegende structurele betekenis hebben voor de verkeersstructuur.

5.3.3 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [14](#) in acht te worden genomen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes;
- h. kunstwerken en kunstobjecten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'stadslandbouwzone' tevens kleinschalige educatieve voorzieningen en de bewerking van de natuurlijke en/of aangelegde bodem en/of het houden van vee op niet intensieve wijze ter verkrijging van plantaardige en/of dierlijke producten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

6.2.2 *Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut*

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

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.3 *Andere 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 15 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 *Algemene bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden met de aanduiding 'stadslandbouwzone' met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2.1](#):

- a. teneinde maximaal 3 schuilgelegenheden voor vee en 1 gebouw voor educatieve doeleinden op te richten mits de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 80 m².
- b. teneinde maximaal 3 kassen, geen boogkas/tunnel zijnde, op te richten mits de oppervlakte per kas niet meer bedraagt dan 200 m²;
- c. de goothoogte per bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de dakhelling van de gebouwen moet minimaal 30° en mag maximaal 45° bedragen met uitzondering van de kassen waarvan de dakhelling minimaal 12° moet en maximaal 45° mag bedragen.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Groen of Verkeer

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Water' te wijzigen in de bestemmingen 'Groen' of 'Verkeer', indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is 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.

6.4.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [14](#) in acht te worden genomen.

Artikel 7 Wonen - Landerije I en II

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Landerije I en II' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. twee-aaneen gebouwde en vrijstaande grondgebonden woningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- c. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. niet overdekte zwembaden;
- e. parkeerplaatsen.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen maximaal 2 woningen aaneen gebouwd worden;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte maximaal: 6,60 m;
 2. bouwhoogte maximaal: 10 m;
- c. de dakhelling mag maximaal 48° bedragen;
- d. het hoofdgebouw dient in of minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd met dien verstande dat:
 1. indien één zijde van het hoofdgebouw van een vrijstaande grondgebonden woning in de zijdelingse perceelgrens gebouwd wordt, de andere zijde minimaal 4 m uit de zijdelingse perceelgrens moet worden geplaatst met uitzondering van erkers, veranda's of hiermee te vergelijken bouwonderdelen die minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelgrens mogen worden geplaatst;
 2. indien één zijde van het hoofdgebouw van een woning gelegen op de gronden met de aanduiding 'minimale maatvoering' in de zijdelingse perceelgrens gebouwd wordt, de andere zijde 5 m uit de zijdelingse perceelgrens moet worden geplaatst met uitzondering van erkers, veranda's of hiermee te vergelijken bouwonderdelen die minimaal 4 m uit de zijdelingse perceelgrens mogen worden geplaatst.
- e. de bouwdiepte mag maximaal 17 m bedragen tenzij de verbeelding een maximale bouwdiepte van 20 m aangeeft en de hoofdbebouwing niet in aanduiding 'milieuzone - geurzone' valt.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 75 m² bedragen

met dien verstande:

- b. dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken op het achtererf op minimaal 2 m uit enige gevel van het hoofdgebouw dienen te worden geplaatst en dat één gevel in of minimaal 1 m uit enige perceelgrens moet worden opgericht;
- c. dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het zij- en achtererf minimaal op 3 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden geplaatst met uitzondering van erkers en veranda's deze mogen voor de voorgevel worden opgericht.

- d. dat één gevel van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van erkers of veranda's, in of minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden opgericht.
- e. dat erkers en veranda's minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden opgericht;
- f. dat de goot- en/ of bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste mag bedragen:
 - 1. goothoogte: 3,30 m;
 - 2. bouwhoogte: 6 m.

7.2.4 *Niet overdekte zwembaden*

Voor het bouwen van niet overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. Er mogen niet overdekte zwembaden gerealiseerd worden met een oppervlakte van maximaal 100 m².

7.2.5 *Parkeerplaatsen*

Per woning moet minimaal 2,5 parkeerplaats aanwezig zijn, waarvan maximaal 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied moet zijn gerealiseerd.

7.3 **Nadere eisen**

7.3.1 *Situering en maatvoering bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de afmetingen van bouwwerken:

- a. om te voorkomen dat de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. en dit noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundig beeld ter plaatse en/of in het belang van sociale veiligheid

7.4 **Afwijken van de bouwregels**

7.4.1 *Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.2.3](#) onder b en c:

- c. teneinde een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op te richten op het zijerf mits het bouwwerk wordt geplaatst op minimaal 2 m uit enige gevel van het hoofdgebouw en één gevel wordt geplaatst in of minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens ;
- d. teneinde een aangebouwd bijbehorend bouwwerk op te richten op het zijerf tot in de bestemmingsgrens.

met dien verstande dat

- e. daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. er geen onevenredige nadelige gevolgen (kunnen) ontstaan voor het woonmilieu ter plaatse;
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld of de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

7.4.2 *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.2.5](#) mits of onder de 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 stallingruimte wordt voorzien.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 *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 ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten niet in de aangegeven op de verbeelding aangegeven aanduiding 'milieuzone - geurzone' valt;
- b. de woning 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 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- c. 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 Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- d. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- f. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

7.5.2 *Bijzondere woonvorm*

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

7.5.3 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

7.5.4 *Woning / wooneenheid*

Het is niet toegestaan om de woning/wooneenheid te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in artikel [1](#) opgenomen omschrijving.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.5.2](#) 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 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.

7.6.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. het bijbehorend bouwwerk niet in de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'milieuzone - geurzone' valt;
- b. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

7.6.3 Woning / wooneenheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.5.4](#) 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 m²;
- 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.

Artikel 8 Wonen - Landerije III tm VI

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Landerije III t/m VI' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. twee-aaneen gebouwde en vrijstaande grondgebonden woningen met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'vrijstaand', hier mogen uitsluitend vrijstaande woningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- c. aan-huis-gebonden-beroeps of bedrijfsmatige activiteiten.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. niet overdekte zwembaden;
- e. parkeerplaatsen.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen maximaal 2 woningen aaneen gebouwd worden met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'vrijstaand' waar uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden opgericht;
- b. de oriëntatie van het hoofdgebouw moet aansluiten bij de aangrenzende hoofdbebouwing en moet conform de huidige situatie gehandhaafd blijven;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: maximaal 6,60 m tenzij dit op of via de verbeelding anders wordt aangegeven;
 2. bouwhoogte: maximaal 10 m tenzij dit op of via de verbeelding anders wordt aangegeven;
- d. de dakhelling mag maximaal 60° bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
 1. mag voor een halfvrijstaand hoofdgebouw aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 2. mag voor een vrijstaand hoofdgebouw buiten de gronden met de aanduiding 'vrijstaand' aan één zijde, ongeacht welke zijde, niet minder bedragen dan 3 m;
 3. voor de vrijstaande hoofdgebouwen op de gronden met de aanduiding 'vrijstaand' moet de afstand tot de meest zuidelijke zijde 3 m of meer bedragen met uitzondering van de woningen aan de Burgstlaan. Bij deze woningen, muv de woning 'Burgstlaan 8', moet de afstand tot de meest noordelijke zijde 3 m of meer bedragen;
 4. mag voor het hoofdgebouw 'Burgstlaan 8', kadastraal bekend Roosendaal, sectie S, nr. 1097, niet minder bedragen dan 2 m ten opzichte van beide perceelsgrenzen.
- f. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. voor het oprichten van aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden dezelfde bepalingen zoals opgenomen in artikel [8.2.2](#) b tot en met f met dien verstande dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken, conform de begripsbepaling in artikel 1, ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw;
- b. het oppervlak aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 75 m² bedragen waarbij het bebouwingspercentage van 60% per bouwperceel in acht moet worden genomen: met dien verstande dat:

- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken op minimaal 2 m uit enige gevel van het hoofdgebouw dienen te worden geplaatst;
- d. de goot- en/ of bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste mag bedragen:
 - 1. goothoogte : 3,30 m;
 - 2. bouwhoogte : 6 m.

8.2.4 *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. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel mag niet meer bedragen dan 1 m
 - 2. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m
 - 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.2.5 *Niet overdekte zwembaden*

Voor het bouwen van een niet overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. Er mogen niet overdekte zwembaden gerealiseerd worden met een oppervlakte van maximaal 100 m².

8.2.6 *Parkeerplaatsen*

Per woning moeten minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn.

8.3 **Nadere eisen**

8.3.1 *Situering en maatvoering bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de afmetingen van bouwwerken:

- a. om te voorkomen dat de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. en dit noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundig beeld ter plaatse en/of in het belang van sociale veiligheid

8.4 **Afwijken van de bouwregels**

8.4.1 *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [8.2.6](#) mits of onder de 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 stallingruimte wordt voorzien.

8.5 **Specifieke gebruiksregels**

8.5.1 *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 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 50 m² 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 Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage 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.

8.5.2 *Bijzondere woonvorm*

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

8.5.3 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

8.5.4 *Woning / wooneenheid*

Het is niet toegestaan om de woning/wooneenheid te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in artikel 1 opgenomen omschrijving.

8.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

8.6.1 *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [8.5.2](#) 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 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.

8.6.2 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [8.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;

- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

8.6.3 *Woning / wooneenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [8.5.4](#) 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 m²;
- 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.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afstanden en andere maten

10.1.1 *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 Woningwet, 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.

10.1.2 *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 Woningwet, 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.

10.1.3 *Heroprichting*

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel [10.1.1](#) en [10.1.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

10.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

11.1.1 *Strijdigheid artikelen*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen 3 tot en met 8 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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, 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 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 meter zal bedragen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding besluitvlakgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de beheersverordening opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van besluitvlakgrenzen, 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 besluitvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

13.2 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [14](#) in acht te worden genomen.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid

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

14.2 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in artikel [14.1](#) gelden hiervoor de volgende procedureregels.

14.2.1 *Termijn en terinzagelegging*

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

14.2.2 *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.

14.2.3 *Zienswijzen*

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsregels

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [15.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [15.1](#) met maximaal 10 %.

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel [15.1](#) 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 overgangsbepaling van dat plan.

15.4 Overgangsrecht gebruik

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

15.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in artikel [15.4](#), 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.

15.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het artikel [15.4](#) na de 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.

15.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel [15.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.8 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 16 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening 'De Landerije' van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,