



✓ 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
 - b. maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
 - c. dienstverlening;
 - d. ambachtelijke werkplaatsen voor zover deze vallen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel op begane grond;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1' tevens een horecabedrijf voor zover dit voorkomt in categorie 1 (a,b en c) van de Staat van horeca-activiteiten;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' tevens een horecabedrijf voor zover dit voorkomt in categorie 1 tot en met 2 van de Staat van horeca-activiteiten;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'dansschool' tevens een dansschool;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - seksbioscoop' tevens een seksbioscoop;
 - j. wonen alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten met dien verstande dat een woning/wooneenheid minimaal 60 m² dient te bedragen;
 - k. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, (onder)doorgangen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, alsmede groen en water;
- l. in afwijking van het onder a. t/m k. bepaalde zijn de gronden, geadresseerd Markt 91 en 93 en kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen sectie D, nrs. 4138, 4139 en 3160 uitsluitend bestemd voor:
1. kantoren met dien verstande dat de brutobedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 1500 m²;
 2. ambachtelijke werkplaatsen, voor zover vallend in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten;
 3. dienstverlening;
 4. detailhandel;
 5. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, (onder)doorgangen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, alsmede groen en water;

m. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen;

n. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang (poort).

✓ 4.2 Bouwregels

✓ 4.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut en ten behoeve van de afvalinzameling, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten en parkeervoorzieningen.

✓ 4.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' geldt met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Erfgoedverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn gebouwen toegestaan zodanig dat er ruimte is voor een onderdoorgang;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan;
- f. buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- g. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- h. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag, onverminderd het bepaalde in b. ten aanzien van monumenten, ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte;
- i. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: 3 m tenzij buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is aangegeven;

2. bouwhoogte: zie aangeven bouwhoogte en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte.

✓ 4.2.3 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. vlaggenmasten 6 m
3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

✓ 4.2.4 Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het parkeren geldt (uitsluitend) voor nieuw op te richten woonbebouwing de Nota parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein al dan niet in een (ondergrondse) parkeergarage dienen te worden gerealiseerd.

✓ 4.3 Nadere eisen

✓ 4.3.1 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 2.50 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor 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 2.50 m;

met dien verstande dat:

- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 4.2.2 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

✓ 4.4 Afwijken van de bouwregels

✓ 4.4.1 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder a.3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

✓ 4.4.2 Parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 onder voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;

b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;

c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

✓ 4.5 Specifieke gebruiksregels

✓ 4.5.1 Uitoefening 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 Besluit omgevingsrecht, 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.

✓ 4.5.2 Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

✓ 4.5.3 Erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting, met uitzondering van het onder 4.1 onder h. bepaalde ten aanzien van de seksbioscoop.

✓ 4.5.4 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte

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

✓ 4.5.5 Bijzondere woonvorm

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

✓ 4.5.6 Woning / wooneenheid

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

✓ 4.5.7 Kwetsbare objecten Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op de percelen, geadresseerd Markt 91 en 93 en kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen sectie D, nrs. 4138, 4139 en 3160 zijn kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1.1 onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan.

✓ 4.5.8 Parkeren

Voor wat betreft de wijziging van het gebruik van bestaande opstallen naar woning/wooneenheid, gelden de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen, zoals deze geldt op het moment dat de functieverandering naar wonen plaatsvindt.

✓ 4.6 Afwijking van de gebruiksregels

✓ 4.6.1 Bijzondere woonvormen

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.5 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.

✓ 4.6.2 Woning / wooneenheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.6 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 in het kader van de ontheffing extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats op eigen terrein per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

✓ 4.6.3 Afwijken van parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.8 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 voorzien.

✓ 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

✓ 4.7.1 Detailhandel en horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding 'detailhandel' of 'horeca tot en met categorie 1' of 'horeca tot en met categorie 2' te wijzigen in Gemengd-2 zonder voornoemde aanduidingen op voorwaarde dat sprake is van beëindiging van de betreffende detailhandels- c.q. horecafunctie gedurende minimaal één jaar.

✓ 4.7.2 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 18 in acht te worden genomen.