

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:2559

Datum uitspraak

4 juni 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 5 juni 2024 heeft de raad van de gemeente Roosendaal het bestemmingsplan "Bedrijvenstrook bestemmingsplan Bulkstraat" vastgesteld. Bij besluiten van 10 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van 26 opslagboxen op het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5 in Wouw, voor de bouw van 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 in Wouw en voor de bouw van een bedrijfsruimte met bijbehorende bouwwerken op de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 in Wouw. Het bestemmingsplan voorziet in een actualisering van het juridisch planologisch regime voor een deel van de gronden aan De Hoogt in Wouw met de bestemming "Bedrijf - 2". [partij A] is eigenaar van de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 in Wouw. De met laatstgenoemde omgevingsvergunning toegestane bedrijfsbebouwing op deze percelen is in 2020 al gerealiseerd en in gebruik genomen. [appellant] en anderen zijn sinds 2019 eigenaren van en wonen op de percelen De Hoogt nummers [locatie 1] en [locatie 2]. Zij kunnen zich niet verenigen met het plan en de omgevingsvergunningen. Zij vrezen voor nadelige effecten van het plan op hun woon- en leefomgeving.

Volledige tekst

202404845/1/R2.

Datum uitspraak: 4 juni 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant] en anderen, allen wonend in Wouw, gemeente Roosendaal, appellanten,

en

1. de raad van de gemeente Roosendaal,
2. het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal, verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 5 juni 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijvenstrook bestemmingsplan Bulkstraat" vastgesteld.

Bij besluiten van 10 juni 2024 heeft het college omgevingsvergunningen verleend voor de bouw van 26 opslagboxen op het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5 in Wouw, voor de bouw van 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 in Wouw en voor de bouw van een bedrijfsruimte met bijbehorende bouwwerken op de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 in Wouw.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen zijn gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening.

Tegen deze gecoördineerd voorbereide en bekendgemaakte besluiten hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad en het college hebben een verweerschrift ingediend.

[appellant] en anderen, de raad en het college en [partij A] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 november 2024, waar [appellant] en anderen, vertegenwoordigd door [appellant], bijgestaan door mr. M.P. Wolf en mr. L. Prinsen, beiden advocaat in Breda, en de raad en het college vertegenwoordigd door mr. J.A. Mohuddy, advocaat te Breda, en mr. P.J. van der Woerd, advocaat te Rotterdam, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [partij A], vertegenwoordigd door [gemachtigde], en [partij B], vertegenwoordigd door [gemachtigde], als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

Het ontwerpplan is op 18 december 2023 ter inzage gelegd en de drie aanvragen om een omgevingsvergunning zijn ingediend op 10 en 21 november 2023. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo, zoals dat gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bestemmingsplan voorziet in een actualisering van het juridisch planologisch regime voor een deel van de gronden aan De Hoogt in Wouw met de bestemming "Bedrijf - 2". Het plan voorziet in een herziening van de bedrijfsbestemming op onderdelen, zoals het wijzigen van de bouwregels, het herformuleren of aanscherpen van de bestemmingsomschrijving of het toevoegen of wijzigen van een aanduiding. Vanwege de beperkte wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen "Bulkstraat" uit 2016, is volstaan met het actualiseren van de verbeelding, een aanvulling van de planregels en een korte toelichting op de relevante onderdelen.

De omgevingsvergunningen zijn verleend voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk', namelijk voor de bouw van 26 opslagboxen op het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5, de bouw van 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 en de bouw van een bedrijfsruimte met bijbehorende bouwwerken op de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13.

[partij A] is eigenaar van de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 in Wouw, kadastraal bekend gemeente Wouw, sectie O, nummer 1237. De met laatstgenoemde omgevingsvergunning toegestane bedrijfsbebouwing op deze percelen is in 2020 al gerealiseerd en in gebruik genomen.

3. [appellant] en anderen zijn sinds 2019 eigenaren van en wonen op de percelen De Hoogt nummers [locatie 1] en [locatie 2]. Zij kunnen zich niet verenigen met het plan en de omgevingsvergunningen. Zij vrezen voor nadelige effecten van het plan op hun woon- en leefomgeving.

[appellant] en [persoon A] wonen op het perceel [locatie 2]. Dit perceel ligt op ongeveer 90 meter afstand van het plangebied. Op het perceel staat een woning.

[persoon B] en [persoon C] wonen op het perceel [locatie 1], kadastraal bekend gemeente Wouw, sectie O, nummer 1149. Dit perceel ligt in het plangebied, ten oosten van de percelen waarvoor de drie omgevingsvergunningen zijn verleend. Op het perceel [locatie 1] zijn bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig.

4. De relevante wet- en regelgeving is opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. Deze bijlage is onderdeel van de uitspraak.

Beroepsgronden

Het bestemmingsplan

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te

dienen doelen.

-Verplichting voor het bouwen van een bedrijfswoning bij de bedrijven

6. [appellant] en anderen betogen dat het plan is vastgesteld in strijd met een goede ruimtelijke ordening en met het vertrouwensbeginsel, omdat daarin ten onrechte geen verplichting meer is opgenomen voor het bouwen van een bedrijfswoning bij de bedrijven. Zij stellen dat zij in 2019 de percelen hebben aangekocht in de veronderstelling dat de bedrijvenstrook aan De Hoogt alleen zo zou worden ingericht dat er op het voorste gedeelte bedrijfswoningen en daarachter bedrijfsgebouwen zouden worden bebouwd. Dit stond volgens hen zo in het bestemmingsplan "Bulkstraat". Zij voeren aan dat in het voorliggende plan de voor "Bedrijf - 2" aangewezen gronden ten onrechte niet meer zijn bestemd voor woon-werkkavels met aan de voorzijde een woning en daarachter bijbehorende bedrijfsbebouwing. Met het plan wordt ten onrechte alleen voorzien in bedrijfsbebouwing en niet ook in bedrijfswoningen, aldus [appellant] en anderen. Volgens hen heeft de raad ten onrechte niet gemotiveerd dat deze wijziging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

6.1. De raad stelt dat het plan, wat betreft het toestaan van een bedrijfswoning bij bedrijfsgebouwen, geen wijzigingen inhoudt. Het plan is bedoeld ter aanscherping en verduidelijking van de toegestane mogelijkheden voor de bedrijfsbebouwing ten opzichte van het vorige plan. De raad wijst er verder op dat er geen sprake is van concrete toezeggingen vanuit de gemeenteraad om tot in lengte der dagen bedrijven alleen toe te staan als er ook een bijbehorende bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Volgens de raad is het verplicht stellen van een bedrijfswoning bij de bedrijfsgebouwen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook niet noodzakelijk. Verder wijst de raad erop dat in de plantoelichting voldoende is gemotiveerd dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

6.2. In het voorliggende plan heeft het plangebied de bestemming "Bedrijf - 2" en, een strook aan de zijde van De Hoogt, de aanduiding "bedrijfswoning". In artikel 3.1 van de planregels het voorliggende plan staat waarvoor de voor "Bedrijf - 2" aangewezen gronden zijn bestemd.

In het bestemmingsplan "Bulkstraat" uit 2016 hadden deze gronden ook de bestemming "Bedrijf - 2" en, een strook aan de zijde van De Hoogt, de aanduiding "bedrijfswoning". In artikel 4.1 van de planregels van dat plan staat waarvoor de voor "Bedrijf - 2" aangewezen gronden waren bestemd.

6.3. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting bij het voorliggende plan is de achtergrond van het planologisch kader waarin het plan voorziet uiteengezet. De plantoelichting vermeldt dat met het plan is beoogd om de planologische bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen te verduidelijken. Volgens de plantoelichting heeft het plan slechts beperkte gevolgen voor het feitelijke karakter van de wijk ten opzichte van het bestemmingsplan "Bulkstraat" uit 2016. In dat verband is vermeld dat er nog steeds sprake zal zijn van een combinatie van werken en wonen. De opzet van het vorige bestemmingsplan wordt op dit punt niet verlaten. Op grond van het vorige plan waren bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 toegestaan en dat blijft het geval in het voorliggende plan.

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden is wel sprake van een verandering, namelijk wat betreft de bouwhoogten voor bedrijfsgebouwen. Daarover vermeldt de plantoelichting dat binnen een groot deel van het plangebied de maximaal toegestane bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen wordt verlaagd van 10 meter naar 7 meter. Het vorige bestemmingsplan stond ter plaatse een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van

6 meter toe. Maar omdat een maximale goothoogte van 6 meter voor bedrijfsgebouwen net iets te laag bleek, is er in het voorliggende plan voor gekozen om de goothoogte en de bouwhoogte gelijk te stellen, namelijk op maximaal 7 meter. Bedrijfsgebouwen mogen daardoor 3 meter (ongeveer een verdieping) minder hoog zijn. Dat komt juist ten goede aan de ruimtelijke uitstraling, aldus de plantoelichting.

In hoofdstuk 3 van de plantoelichting van het voorliggende plan is ingegaan op het aspect aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarin is de goede ruimtelijke ordening beoordeeld aan de hand van de richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (hierna: VNG-brochure). Er is sprake van het omgevingstype gemengd gebied. Dat betekent dat een VNG-richtafstand van 10 meter geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. De plantoelichting vermeldt dat de kortste afstand van de met het plan toegestane bedrijvigheid tot de dichtstbij gelegen woning meer dan 30 meter is. Gelet op de omstandigheid dat ruimschoots wordt voldaan aan de VNG-richtafstand en gelet op de maximale planologische mogelijkheden, is volgens de plantoelichting niet te verwachten dat de met het plan toegestane bedrijvigheid zal leiden tot een onaantvaardbare verslechtering van woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Hierbij is vermeld dat in het vorige bestemmingsplan de bedrijvigheid in deze milieucategorieën ook al was toegestaan. Volgens de plantoelichting is het plan daarom in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

6.4. De Afdeling stelt vast dat, anders dan [appellant] en anderen stellen, uit het bestemmingsplan "Bulkstraat" uit 2016 niet kan worden afgeleid dat bedrijven alleen waren toegestaan als er ook een bedrijfswoning werd gebouwd. Uit artikel 4.1, aanhef en onder a en b, van de planregels van dat plan volgt dat ter plaatse van de gronden met de bestemming "Bedrijf-2" bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waren toegestaan. En daarnaast was op die gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ook een bedrijfswoning toegestaan. De Afdeling begrijpt dat [appellant] en anderen, die zelf in en bij het plangebied wonen, graag hadden gezien dat er meer bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zouden worden gebouwd. Maar uit het bestemmingsplan "Bulkstraat" uit 2016 is niet af te leiden dat het verplicht was een bedrijfswoning te bouwen bij een bedrijf. Het bouwen van een bedrijfswoning was een mogelijke invulling van het plangebied. Het betoog berust in zoverre op een onjuiste lezing van dat plan. Ook is de Afdeling niet gebleken van toezeggingen van de raad dat het verplicht was een bedrijfswoning te bouwen bij een bedrijf en dat deze verplichting altijd zou blijven gelden.

De Afdeling stelt voorts vast dat een dergelijke verplichting ook niet is af te leiden uit het voorliggende plan. Uit artikel 3.1, aanhef en onder a en b, van de planregels van het plan volgt -net als uit het vorige plan- dat ter plaatse van de gronden met de bestemming "Bedrijf-2" bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. En daarnaast is op die gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ook een bedrijfswoning toegestaan. Uit dit plan is evenmin af te leiden dat het verplicht is een bedrijfswoning te bouwen bij een bedrijf. Op dit punt is dus geen sprake van een wijziging van de planologische mogelijkheden ten opzichte van het vorige plan.

De Afdeling overweegt dat het voorgaande niet wegneemt dat de raad de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voorliggende plan ook in zoverre moest onderbouwen. In paragraaf 2.2 en hoofdstuk 3 van de plantoelichting is ingegaan op de planologische mogelijkheden voor bedrijven, al dan niet met een bijbehorende bedrijfswoning, en op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Mede gelet op de daar gegeven onderbouwing ziet de Afdeling in wat is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in het

voorliggende plan een verplichting moest opnemen voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een bedrijf en dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat het plan op dit punt in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De betogen slagen niet.

-Gebiedsaanduiding "geluidzone"

7. [appellant] en anderen betogen dat met het plan ten onrechte de gebiedsaanduiding "geluidzone" is verwijderd. Zij stellen dat de raad dit bij de voorbereiding van het plan ten onrechte niet heeft onderbouwd. Het met het plan ongemotiveerd wijzigen van de geluidzone is volgens hen in strijd met artikel 41 van de Wet geluidhinder.

7.1. De raad stelt dat evenbedoelde gebiedsaanduiding "geluidzone", die was opgenomen in het bestemmingsplan "Bulkstraat", niet pas bij het voorliggende plan is verwijderd. De raad licht toe dat de geluidzone al eerder is verwijderd, namelijk bij het inmiddels onherroepelijke wijzigingsplan "Bulkstraat -Geluidzone", vastgesteld op 17 april 2018.

7.2. In het wijzigingsplan "Bulkstraat -Geluidzone" is aangegeven dat de gebiedsaanduiding "geluidzone" is verwijderd vanwege geluidreducerende ontwikkelingen bij de handelsonderneming J. & Th. Vd Veldt, gevestigd aan de Plantagebaan 56 in Wouw. Dit is onderbouwd in paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting bij het wijzigingsplan en in het rapport "Ruimtelijke onderbouwing bedrijfshal handelsonderneming J. & Th. Vd Veldt B.V. Wouw" van 7 maart 2016, dat als bijlage bij de plantoelichting van dat wijzigingsplan is opgenomen. In de plantoelichting en voornoemd rapport bij het wijzigingsplan is op basis van het akoestisch onderzoek, verricht in februari 2016 in het kader van de aanvraag van een revisievergunning voor de handelsonderneming in verband met de nieuwbouw van een bedrijfshal en actualisatie van de bedrijfssituatie, geconcludeerd dat de handelsonderneming voldoet aan de geluidgrenswaarden en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen in de omgeving is gewaarborgd. Daarbij is vermeld dat door de nieuwe bedrijfshal een deel van het bedrijfsproces van de handelsonderneming naar binnen wordt verplaatst, zodat er sprake zal zijn van geluidsreductie.

De raad wijst erop dat in hoofdstuk 3 van de plantoelichting van het voorliggende plan is ingegaan op het aspect aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarin is geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat het realiseren van de toegestane bedrijvigheid ertoe zal leiden dat ter plaatse van de woningen in de omgeving van het plangebied geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, ook niet ten aanzien van het aspect geluid.

Verder is in paragraaf 3.2 van de plantoelichting afzonderlijk ingegaan op de gebiedsaanduiding "geluidzone". Mede onder verwijzing naar het akoestisch onderzoek uit 2016, is vermeld dat de handelsonderneming voldoet aan de geluidgrenswaarden en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen in de omgeving is gewaarborgd. De raad heeft aangegeven dat de resultaten van het akoestisch rapport nog steeds actueel zijn. Verder heeft de raad erop gewezen dat de gebiedsaanduiding "geluidzone" betrekking heeft op geluid vanwege de handelsonderneming en dus niet ziet op de met het plan toegestane bedrijvigheid. Voor de met het plan toegestane bedrijven gelden, zoals eerder vermeld, de VNG-richtafstanden.

7.3. Gelet op deze toelichting van de raad, ziet de Afdeling in wat [appellant] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad met het voorliggende plan de gebiedsaanduiding "geluidzone" ongemotiveerd heeft verwijderd. Hierbij neemt de Afdeling mede in aanmerking dat de geluidzone al is verwijderd bij het wijzigingsplan

"Bulkstraat -Geluidzone" uit 2018 en dat dit wijzigingsplan inmiddels onherroepelijk is geworden.

Het betoog slaagt niet.

De omgevingsvergunningen

-Archeologie

8. [appellant] en anderen betogen dat de omgevingsvergunningen zijn verleend in strijd met artikel 4.2.1 van de planregels over archeologische waarden.

8.1. Het college stelt zich op het standpunt dat het relativiteitsvereiste in de weg staat aan een inhoudelijke beoordeling van deze beroepsgrond.

8.2. Artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht luidt:

"De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

8.3. Het plangebied heeft behalve de bestemming "Bedrijf - 2" ook de bestemming "Waarde - Archeologie 1". De planregeling over archeologie is opgenomen in artikel 4 van de planregels.

Bestemmingsplanregels of andere bepalingen die strekken tot bescherming van het algemeen belang van archeologische waarden, strekken niet tot bescherming van het belang van een appellant die bescherming zoekt in het belang dat hij gevrijwaard blijft van nadelige gevolgen van een omgevingsvergunning voor zijn woon- en leefklimaat of voor zijn bedrijfsvoering. De enkele omstandigheid dat [appellant] en anderen eigenaar zijn van een perceel in de nabijheid van een in een omgevingsvergunning voorzien gebouw of werk betekent nog niet dat zij in rechte kunnen opkomen voor het algemene belang van de bescherming van archeologische waarden zoals die geregeld zijn in een bestemmingsplan (zie de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), onder 10.72 e.v. en de uitspraken van 6 juni 2018 [ECLI:NL:RVS:2018:1825](#) (Eijsden-Margraten) en 4 maart 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:666](#) (Rotterdam)).

De Afdeling stelt vast dat het [appellant] en anderen in deze procedure gaat om het belang gevrijwaard te blijven van bedrijfsgebouwen in de nabijheid van hun woonomgeving en de daarmee gepaard gaande gevolgen voor hun woon- en leefklimaat. Artikel 4.2.1 van de planregels strekt tot behoud van en zorgvuldige omgang met archeologische waarden. Dit artikel strekt daarom kennelijk niet tot bescherming van de belangen van [appellant] en anderen, zodat deze beroepsgrond niet kan leiden tot een vernietiging van het bestreden besluit. Gelet hierop staat artikel 8:69a van de Awb eraan in de weg dat de beroepsgrond over een mogelijke aantasting van archeologische waarden kan leiden tot een vernietiging van de besluiten. De Afdeling ziet daarom af van een inhoudelijke bespreking van deze grond.

-Welstand

9. [appellant] en anderen betogen dat het college ten onrechte niet inzichtelijk heeft gemaakt dat de omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' voor de bedrijfsbebouwing de welstandstoets kunnen doorstaan. De vergunde bedrijfsbebouwing past volgens hen niet in het straatbeeld en het aanzien vanuit de omgeving.

9.1. Het college stelt zich, onder verwijzing naar de Welstandsnota Roosendaal 2013 en de welstandsbeoordelingen, op het standpunt dat voldoende inzichtelijk is gemaakt dat de bouwplannen bij de aanvragen om de omgevingsvergunningen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

9.2. Het gemeentelijke welstandsbeleid is opgenomen in de Welstandsnota Roosendaal 2013. Volgens deze welstandsnota is het plangebied een zogenoemd soepel welstandsgebied. Daarvoor geldt een terughoudend welstandsbeleid. Als algemeen uitgangspunt geldt het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanuit de omgeving. In de welstandsnota zijn ook criteria opgenomen aan de hand waarvan bouwplannen worden getoetst.

9.3. De Afdeling stelt vast dat voor elk van de drie omgevingsvergunningen een beoordeling heeft plaatsgevonden van de beoogde bouwplannen aan de welstandsnota. De bevindingen daarvan zijn neergelegd in afzonderlijke rapporten welstandsbeoordeling, allen opgesteld op 22 november 2023, die als bijlage zijn opgenomen bij elk van de drie omgevingsvergunningen. In deze rapporten is steeds per bouwplan gemotiveerd aangegeven dat de omgevingsvergunningaanvragen -al dan niet met een enkele mogelijke suggestie ter verbetering- aan de redelijke eisen van welstand voldoen. In de rapporten is positief geadviseerd over de aanvragen.

Hoewel het college niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij het college zelf ligt, mag het op dat advies afgaan, nadat het is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten.

Deze verplichting is neergelegd in artikel 3:9 van de Awb voor de wettelijke adviseur en volgt uit artikel 3:2 van de Awb voor andere adviseurs.

Het overnemen van een welstandsadvies behoeft in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders als de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies van een andere deskundig te achten persoon of instantie heeft overgelegd of concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht.

In wat [appellant] en anderen en anderen naar voren brengen, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet op het hiervoor genoemde advies mocht baseren.

Het betoog slaagt niet.

-Bebouwingspercentage

10. [appellant] en anderen betogen dat met de omgevingsvergunning voor de 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van 60% van het bouwperceel wordt overschreden. Die

omgevingsvergunning is daarom verleend in strijd met artikel 3.2.2, aanhef en onder b, van de planregels, aldus [appellant] en anderen.

10.1. In de verbeelding is weergegeven dat het hele plangebied de bestemming "Bedrijf-2" heeft. De gronden met deze bestemming hebben nagenoeg geheel de aanduiding "bouwvlak".

In de verbeelding is ook te zien dat het perceel [locatie 1] kadastraal bekend is als gemeente Wouw, sectie O, nummer 1149 en dat de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 kadastraal bekend zijn als gemeente Wouw, sectie O, nummer 1237.

Op grond van artikel 3.2.2, aanhef en onder b, van de planregels geldt dat de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tezamen met de eventuele bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer dan 60% mag bedragen.

10.2. Het college stelt zich op het standpunt dat alle drie omgevingsvergunningen zijn verleend in overeenstemming met artikel 3.2.2, aanhef en onder b, van de planregels. Volgens het college wordt de maximale oppervlakte die mag worden bebouwd namelijk niet overschreden. Het college stelt daartoe dat in dit geval het bouwperceel samenvalt met het bouwvlak. Volgens het college is sprake van één bouwperceel ter grootte van het totale bouwvlak, waarvoor verschillende omgevingsvergunningen zijn verleend. Het bouwvlak bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 5.940 m². Daarvan mag ongeveer 3.564 m² worden bebouwd; dat is 60% van het bouwvlak c.q. bouwperceel. Het college wijst erop dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bebouwing binnen het bouwvlak c.q. bouwperceel ongeveer 3.275 m² (2.815 m² voor de bedrijfsbebouwing die met de onderhavige drie vergunningen zijn toegestaan en 460 m² voor de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning op het perceel [locatie 1]) beslaat. Dat is minder dan 3.564 m² en dus minder dan 60% van het bouwvlak, zo stelt het college.

10.3. In artikel 1.24 van de planregels is bepaald dat onder "bouwperceel" wordt verstaan: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

10.4. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in de uitspraak van 16 mei 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BW5980](#) en de uitspraak van 9 april 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:1589](#), is bij de vaststelling van de omvang van een bouwperceel de actuele situatie bepalend. Daarbij wordt in beginsel uitgegaan van kadastrale percelen. Verschillende kadastrale percelen, zoals in dit geval, kunnen in ruimtelijke zin als één geheel worden aangemerkt, als het om bij elkaar behorende bebouwing gaat.

10.5. De Afdeling overweegt dat in dit concrete geval niet kan worden geoordeeld dat de afzonderlijke kadastrale percelen in het plangebied tezamen als één bouwperceel moeten worden aangemerkt. Daarbij is de enkele kadastrale splitsing op zichzelf niet doorslaggevend. Voor het oordeel dat geen sprake is van één bouwperceel wordt ook van belang geacht dat de in het plangebied liggende percelen verschillende eigenaren hebben. Daarnaast hebben in de actuele situatie de bestaande bedrijfsbebouwing op de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 en de bestaande bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning op het perceel [locatie 1] elk een eigen toegang en de bebouwing behoort niet bij elkaar. De percelen zijn niet ingericht, en worden ook niet gebruikt, als bij elkaar behorend. Dat geldt ook voor de overige twee percelen in het plangebied.

Gelet op het voorgaande kan niet worden geoordeeld dat het om bij elkaar behorende bebouwing gaat, waardoor de in het plangebied liggende percelen in ruimtelijke zin als één

geheel zouden moeten worden aangemerkt. De voorgaande overwegingen leiden eveneens tot het oordeel dat de vereiste functionele verbondenheid van bedrijfsbebouwing op de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 met de bedrijfswoning op het perceel [locatie 1] ontbreekt. De Afdeling volgt het college daarom niet in het standpunt dat voor het plangebied moet worden uitgegaan van één groot bouwperceel.

10.6. Over de bebouwing die is toegestaan met de omgevingsvergunning voor de bouw van 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 in Wouw overweegt de Afdeling als volgt.

Het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 heeft een oppervlakte van ongeveer 1.953 m². De omgevingsvergunning staat bedrijfsbebouwing toe met een maximale oppervlakte van 1.204 m². Uit artikel 3.2.2, aanhef en onder b, van de planregels volgt dat de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing - tezamen met een eventuele bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken - per bouwperceel niet meer dan 60% mag bedragen. Dat betekent dat op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ongeveer 1.172 m² mag bedragen. Met de omgevingsvergunning wordt dus het maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing overschreden met 32 m².

De Afdeling stelt vast dat de omgevingsvergunning voor de 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 daarom is verleend in strijd met artikel 3.2.2, aanhef en onder b, van de planregels en in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

-Afstand tot de perceelsgrens

11. [appellant] en anderen betogen dat de omgevingsvergunning voor de 26 opslagboxen op het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5 in strijd is met het plan, omdat niet wordt voldaan aan artikel 3.2.2, aanhef en onder d, van de planregels. Volgens hen is in de omgevingsvergunning voor de 26 opslagboxen ten onrechte niet de afstand van drie meter tot de perceelsgrens aangehouden.

11.1. In de verbeelding is te zien dat het hele plangebied de bestemming "Bedrijf-2" heeft met nagenoeg geheel de aanduiding "bouwvlak". Alleen de gronden op een strook van 3 m aan de straatzijde hebben niet de aanduiding "bouwvlak".

Op grond van artikel 3.2.2, aanhef en onder d, van de planregels geldt dat, voor zover bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 meter moet bedragen.

11.2. De Afdeling overweegt dat in de omgevingsvergunning voor de 26 opslagboxen op het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5 de bedrijfsbebouwing zijdelings en aan de achterzijde is voorzien in de perceelsgrens. Voor deze zijdes van het perceel geldt daarom dat er geen afstand van 3 meter hoeft te worden aangehouden, als bedoeld in artikel 3.2.2, aanhef en onder d, van de planregels.

De Afdeling overweegt verder dat in deze omgevingsvergunning de bedrijfsbebouwing aan de straatzijde is voorzien in de grens van het bouwvlak. In de verbeelding is te zien dat de grens van het bouwvlak aan de straatzijde op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens ligt. De Afdeling stelt vast dat aldus ook voor deze zijde is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2.2, aanhef en onder d, van de planregels. Voor dit perceel is niet voorzien in een bedrijfswoning, zodat in dit geval ook geen sprake is van strijdigheid met artikel 3.2.2, aanhef en onder a, van de planregels.

In wat [appellant] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de omgevingsvergunning voor de 26 opslagboxen op het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5 op dit punt in strijd is met het plan.

Het betoog slaagt niet.

-Bedrijfsactiviteiten

12. [appellant] en anderen betogen dat in de omgevingsvergunning voor de 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 ten onrechte niet is vastgelegd dat zich daar uitsluitend bedrijven met bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2 mogen vestigen. Zij stellen dat de omgevingsvergunning daarom in strijd met artikel 3.1, aanhef en onder a, van de planregels is verleend.

12.1. Artikel 3.1, aanhef en onder a, van de planregels luidt:

"De voor "Bedrijf - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; (...)"

12.2. De Afdeling stelt vast dat in de omgevingsvergunning voor de 12 bedrijfsruimten, onder punt 4 van het kopje "Voorschriften", als voorschrift is opgenomen dat daar alleen bedrijven, voor zover zij voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan. Het betoog berust op een onjuiste lezing van de omgevingsvergunning. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de omgevingsvergunning is verleend in strijd met artikel 3.1, aanhef en onder a, van de planregels.

Het betoog staagt niet.

-Parkeren

13. [appellant] en anderen betogen dat de drie omgevingsvergunningen zijn verleend in strijd met artikel 3.2.5 van de planregels. Zij voeren aan dat de omgevingsvergunningaanvragen zijn beoordeeld aan de hand van verouderde parkeernormen uit 2011. [appellant] en anderen vrezen voor een onaanvaardbare toename van parkeerhinder als gevolg van de voorziene bedrijfsbebouwing. Zij wijzen daartoe op het volgende.

Over de omgevingsvergunning voor de 26 opslagboxen op het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5 betogen [appellant] en anderen dat er ten onrechte in slechts vijf parkeerplaatsen is voorzien. Zij stellen dat er, uitgaande van de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' minimaal zeven parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Over de omgevingsvergunning voor de 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 betogen [appellant] en anderen dat er weliswaar in de benodigde 16 parkeerplaatsen is voorzien, maar dat daarvoor onvoldoende ruimte is op het terrein.

Over de omgevingsvergunning voor een bedrijfsruimte met bijbehorende bouwwerken op de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 betogen [appellant] en anderen dat er minimaal 22 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Daar is volgens hen niet voldoende ruimte voor op het terrein.

13.1. Uit artikel 3.2.5 van de planregels volgt dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt beoordeeld aan de hand van de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen die van kracht is op het moment dat de aanvraag wordt ingediend. De

Afdeling stelt vast dat ten tijde van de aanvragen om de drie omgevingsvergunningen in de gemeente Roosendaal de Nota Parkeernormen uit 2022 gold.

13.2. Het college heeft aangegeven dat de aanvragen zijn beoordeeld aan de hand van de parkeernormen, zoals opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen uit 2022. Het college stelt zich op het standpunt dat met de aangevraagde omgevingsvergunningen aan die parkeernormen kan worden voldaan.

Het college heeft over de omgevingsvergunning voor de 26 opslagboxen op het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5 aangegeven dat de Nota parkeernormen een aparte categorie voor 'opslag/magazijn' kent. Dat de opslagboxen elk afzonderlijk worden verhuurd, maakt niet dat daarmee sprake is van een bedrijfsverzamelgebouw. In de opslagboxen worden namelijk geen bedrijven gevestigd. De boxen worden alleen gebruikt voor opslag. Daarmee heeft het college de categorie 'opslag/magazijn' het meest passend geacht. Uitgaande van die categorie geldt volgens de Nota parkeernormen een parkeernorm van 0,8 per 100 m². Op basis van de oppervlakte van het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5 van ongeveer 550 m² leidt dat tot een parkeereis van 4,4. Het college wijst erop dat in de omgevingsvergunning ook is voorzien in vijf parkeerplaatsen. Dat daarvoor ook voldoende ruimte is blijkt uit de inrichtingstekening bij de omgevingsvergunning, waarop de parkeerplaatsen zijn ingetekend.

Het college heeft over de omgevingsvergunning voor de 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 aangegeven dat er bij de omgevingsvergunning is voorzien in de benodigde 16 parkeerplaatsen. Uit de inrichtingstekening bij de omgevingsvergunning, waarop de parkeerplaatsen zijn ingetekend, blijkt dat voor die 16 parkeerplaatsen ook voldoende ruimte is op het terrein.

Het college heeft over de omgevingsvergunning voor een bedrijfsruimte met bijbehorende bouwwerken op de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 aangegeven dat er bij de omgevingsvergunning is voorzien in minimaal 22 parkeerplaatsen. Dat voor die 22 parkeerplaatsen voldoende ruimte is op het terrein blijkt uit de inrichtingstekening bij de omgevingsvergunning, waarop de parkeerplaatsen zijn ingetekend. Uit de inrichtingstekening blijkt zelfs dat er voldoende ruimte over is om nog 6 extra parkeerplaatsen te realiseren.

13.3. Gelet op deze toelichting, ziet de Afdeling in wat is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de omgevingsvergunningaanvragen zijn beoordeeld aan de hand van verouderde parkeernormen of dat de omgevingsvergunningen zijn verleend in strijd met artikel 3.2.5 van de planregels. In het aangevoerde ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel het college zich niet op het standpunt mocht stellen dat met de aangevraagde omgevingsvergunningen aan die parkeernormen wordt voldaan.

De betogen slagen niet.

Conclusie

14. Het beroep voor zover gericht tegen het besluit van 5 juni 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan is ongegrond.

Het beroep voor zover gericht tegen de besluiten van 10 juni 2024 tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van 26 opslagboxen op het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5 in Wouw en tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsruimte met bijbehorende bouwwerken op de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 in Wouw is ongegrond.

Het beroep voor zover gericht tegen het besluit van 10 juni 2024 tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 in Wouw is, gelet op wat is overwogen onder 10.6 van deze uitspraak, gegrond. Dit besluit moet worden vernietigd.

15. Het college moet de proceskosten van [appellant] en anderen vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep voor zover gericht tegen het besluit van de raad van de gemeente Roosendaal van 5 juni 2024, waarbij de raad het bestemmingsplan "Bedrijvenstrook bestemmingsplan Bulkstraat" heeft vastgesteld, ongegrond;

II. verklaart het beroep voor zover gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal van 10 juni 2024 tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 in Wouw, gegrond;

III. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal van 10 juni 2024 tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van 12 bedrijfsruimten op het perceel aan De Hoogt naast nummer 25 in Wouw;

IV. verklaart het beroep voor zover gericht tegen de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal van 10 juni 2024 tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van 26 opslagboxen op het perceel aan De Hoogt tussen nummer 1 en 5 in Wouw en tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsruimte met bijbehorende bouwwerken op de percelen De Hoogt nummers 5, 7, 9, 11 en 13 in Wouw, ongegrond;

V. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal tot vergoeding van bij [appellant] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.814,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatige verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VI. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal aan [appellant] en anderen het door hen voor de behandeling van het verzoek betaalde griffierecht ten bedrage van € 187,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. M.M. Kaajan, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.S.D. Ramrattansing, griffier.

w.g. Kaajan

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Ramrattansing

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 4 juni 2025

408

BIJLAGE

Planregels bestemmingsplan "Bedrijvenstrook bestemmingsplan Bulkstraat"

Artikel 1

In deze regels wordt verstaan onder:

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

(...)

Artikel 3

Lid 3.1

De voor "Bedrijf - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" -naast de bedrijven zoals bedoeld onder a- tevens een bedrijfswoning alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Lid 3.2.1

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. tevens bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen.

Lid 3.2.2

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen moeten minimaal 1 meter achter de voorgevel van een bedrijfswoning worden opgericht, indien er sprake is van een bedrijfswoning;
- b. de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tezamen met de eventuele bedrijfswoning

- en bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 meter te bedragen;
- d. voor zover bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 meter te bedragen;
- e. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 - goothoogte conform de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
 - bouwhoogte conform de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - 1. goothoogte 3 meter;
 - 2. bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Lid 3.2.3

Voor het bouwen van een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van deze bedrijfswoning ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
 - 2. er per bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en met een maximale oppervlakte van 40 m²;
 - 3. de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste bedragen:
 - goothoogte conform de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
 - bouwhoogte conform de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

Lid 3.2.5

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen die van kracht is op het moment dat een formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Lid 3.3.4

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 mits of onder voorwaarden dat:

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

Planregels bestemmingsplan "Bulkstraat" uit 2016

Artikel 4

Lid 4.1

De voor "Bedrijf - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" tevens een bedrijfswoning alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- (...).

Lid 4.2.1

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoningen";
- (...).

Lid 4.2.2

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen moeten minimaal 1 m achter de voorgevel van een bedrijfswoning worden opgericht;
- b. het maximale oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- d. voor zover bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 m. te bedragen;
- (...).