TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e, Halsterseweg 65a"

Bergen Op Zoom

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	9 mei 2025
IMRO IDN	NL.IMRO.0748.20241459-0001
PROJECT	Intratuin Halsteren TAM-omgevingsplan
PROJECTLEIDER	ing. J.A. van Broekhoven
OPDRACHTGEVER	M. Moerland
PROJECTNUMMER	20241459
AUTEUR	J. Dingemanse
STATUS	ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Regels		**4**
Hoofdstuk 1	**Algemene bepalingen**	**5**
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	6
Artikel 3	Toepassingsbereik	7
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	8
Artikel 5	Aanvraagvereisten	9
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod	10
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**11**
Artikel 7	Bedrijf	11
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**13**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 9	Algemene bouwregels	14
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	15
Hoofdstuk 4	**Overgangsrecht**	**16**
Artikel 11	Overgangsrecht	16

Regels

Dit TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren is gericht op het verplaatsen op een loods op de locatie Halsterseweg 65 in Halsteren en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22e]) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP/TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22e] van het omgevingsplan van de gemeente Bergen op Zoom. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22e.]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in artikel 2 daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren

het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22e, Halsterseweg 65a" met identificatienummer NL.IMRO.0748.20241459-0001 van de gemeente Bergen op Zoom. ;

2.2 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

Artikel 3 Toepassingsbereik

a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing;
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren'.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.5.

4.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

4.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;.

4.3 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

4.4 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

4.5 Overschrijding van de bouw-, c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Functieomschrijving

In het voor 'Bedrijf' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. bedrijven met de daarbij behorende bouwwerken en open terreinen, met dien verstande dat zijn toegestaan:
   1. ter plaatse van de aanduiding “tuincentrum”: uitsluitend een bedrijf voor het kweken en de verhandeling van bomen, heesters, bloemen en planten en andere siergewassen en in samenhang daarmee de verkoop van in bloemen, planten en overige tuinartikelen en –benodigdheden, zoals genoemd in de in bijlage 3 bij deze regels opgenomen ‘Assortimentslijst’;
   2. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – bouwmarkt”, uitsluitend een bouwmarkt;
b. overige bij bedrijven behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

7.2 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden de volgende beoordelingsregels.

a. De activiteit is uitsluitend toegestaan als onderdeel van het op het ten tijde van de terinzagelegging van dit TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren zelfde kadastraal perceel aanwezige tuincentrum; een zelfstandige bedrijfsactiviteit is niet toegestaan.
b. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
c. Het gezamenlijk oppervlak van gebouwen bedraagt niet meer dan aangeduid met 'maximum bebouwingspercentage (%);
d. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan aangeduid met het 'maximum bouwhoogte (m).
e. De goothoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan aangeduid met 'maximum goothoogte (m).
f. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 12 meter;
g. De hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
h. De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter en tot de achterste perceelsgrens ten minste 5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Onverminderd het bepaalde in lid 7.1 is het verboden zelfstandige horeca te voeren.

7.3.2 Tenzij in de 'Assortimentslijst' anders is bepaald is het op de gronden en/of bouwwerken genoemd onder 7.2 verboden om detailhandel in de volgende branches (in brede zin) te voeren:

- supermarkt en drogisterijartikelen;
- parfums en cosmetica;
- bruids-, baby-, kinder-, en sportkleding;
- modeartikelen en bijouterieën;
- kantoor- en schoolbenodigdheden;
- lederwaren en reisartikelen;

- naai- en breimachines;
- fotografische en optische artikelen;
- telecommunicatieapparatuur en computers;
- juweliersartikelen en uurwerken;
- motorvoertuigen, boten en caravans;
- hengelsportartikelen;
- kinderwagens;
- tweedehands goederen;
- muziekinstrumenten;
- vloerbedekking, oosterse tapijten;
- kampeer- en watersportartikelen;
- vuurwerk
- sportprijzen;
- niet tuincentrum gerelateerde kleding en schoeisel, kant en klare meubelen bestemd voor woninginrichting,
- speelgoed, boeken, tijdschriften, kranten, geluidsdragers, wit- en bruingoed, kunstvoorwerpen en
- voedingsmiddelen.
- De gronden buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak te gebruiken voor de stalling/opslag van:
- (recreatieve) onderkomens, zoals caravans, tentwagens, campers en voertuigen en/of vaartuigen en goederen.

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden en de bebouwing is niet toegestaan indien binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren de Landschappelijke inpassing volgens het landschapsplan niet is aangelegd en niet duurzaam in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bescherming van het TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan waardoor aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze regels zou worden vergroot.

9.2 Bestaande afstanden en maten

9.2.1 Afstanden

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 of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.2 Hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten

In die gevallen dat 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 of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.3 Overschrijding bouwgrenzen

In het voor Bedrijf aangewezen gebied mogen de bouwgrenzen worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
d. antennes, kunstwerken, lichtmasten, reclamepalen, vlaggenmasten tot een bouwhoogte van 10 meter.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik, strijdig met dit hoofdstuk, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
c. het gebruiken of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorend bouwwerken en/of bijgebouwen ten behoeve van (permanente) bewoning;
d. het niet in stand laten van een parkeervoorziening op eigen terrein die is opgenomen in een verleende omgevingsvergunning t.b.v. van het realiseren van het op hetzelfde terrein gelegen hoofdgebouw;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

PM gemeente Overgangsrecht conform Fort Pinsenweg e.o. opnemen?

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
   2. 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.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van het plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan Loods Intratuin Halsteren voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.