

BESTEMMINGSPLAN MADE PRINSENHOF

GEMEENTE DRIMMELEN



Vastgesteld 3 oktober 2013

NL.IMRO.1719.1bp13prinsenhof-vg01

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan Made Prinsenhof

toelichting

regels

verbeelding

Gorinchem, 3 oktober 2013

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1. Algemeen
- 1.2. Ligging van het plan
- 1.3. Vigerend plan
- 1.4. Leeswijzer

2. Beleid

- 2.1 Bovenlokaal beleid
 - 2.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte
 - 2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
 - 2.1.3. Structuurvisie Ruimtelijke ordening
 - 2.1.3. Verordening Ruimte
- 2.2 Lokaal beleid
 - 2.2.1. Structuurvisie plus
 - 2.2.2. Woonvisie
 - 2.2.3. Rood met groen

3. Analyse van de bestaande situatie

- 3.1. Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse
- 3.2. Functionele analyse

4. Beschrijving van het plan

- 4.1. Beschrijving in hoofdlijnen
- 4.2. Beschrijving nieuwe invulling
- 4.3. Beeldkwaliteit
- 4.4. Programma
- 4.5. Parkeren

5. Onderbouwing van het plan

- 5.1. Archeologie en cultuurhistorie
- 5.2. Watertoets
- 5.3. Natuurtoets
- 5.4. Onderzoek verkeersontsluiting
- 5.5. Milieutoets
 - 5.5.1. Bodem
 - 5.5.2. Milieuplanologisch onderzoek
 - 5.5.3. Akoestisch onderzoek
 - 5.5.4. Externe veiligheid
 - 5.5.5. Luchtkwaliteit

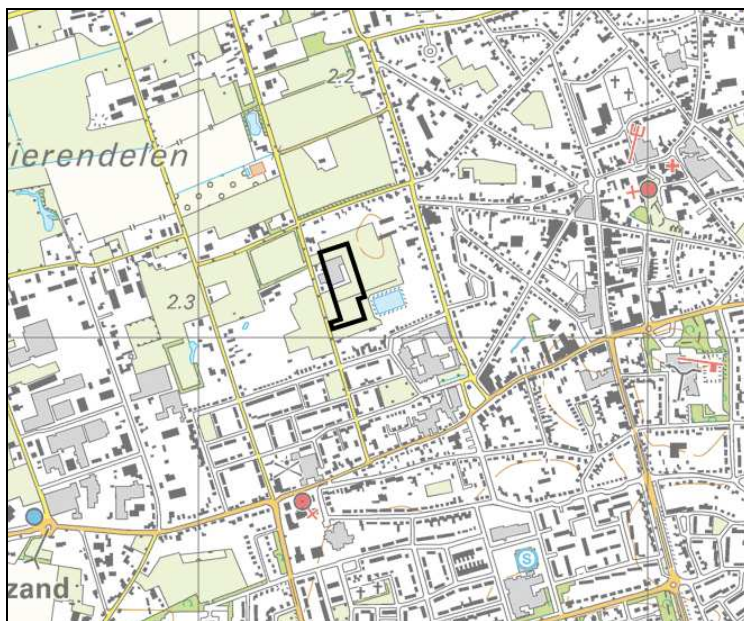
6. De bestemmingen

- 6.1. Het juridische plan
- 6.2. Beschrijving van de bestemmingen

7. Financieel economische uitvoerbaarheid

8. Maatschappelijke haalbaarheid

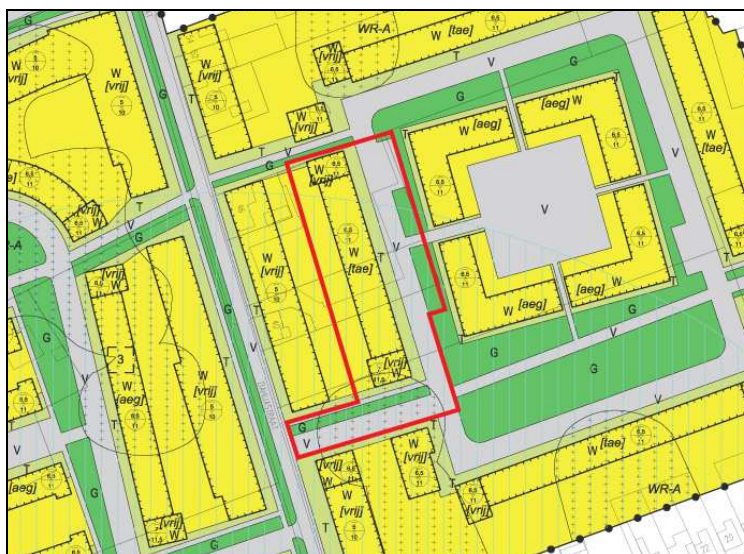
Overzicht van losse bijlagen



ligging van het bestemmingsplan



begrenzing bestemmingsplan in het plan Made Prinsenvolder



vigerend bestemmingsplan.

INLEIDING

1.1. Algemeen

Enkele jaren geleden is het bestemmingsplan Made Prinsenvolder vastgesteld. Dat plan maakte nieuwbouw mogelijk nabij de kern van Made. Voortvarend is er gestart met de bouw van woningen. Ondanks de reeds ingeslagen crisis loopt de verkoop van de woningen aanvankelijk vrij goed. Toch blijkt nu een herontwikkeling van een klein deel van het plan noodzakelijk om het plan binnen afzienbare tijd “af” te maken.

1.2. Ligging van het plan

Het plangebied is globaal weergegeven op de kaartjes “ligging van het bestemmingsplan” en “begrenzing bestemmingsplan in het plan Made Prinsenvolder”.

Het plan Prinsenvolder grenst direct aan de westzijde van de bestaande dorpsbebouwing. De aansluiting op het dorp wordt gevormd door de Prinsenvolderstraat, de Haagstraat, de Dahliastreet en de Geraniumstraat.

Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door agrarisch gebied, aan de westzijde door agrarisch gebied en even verderop bedrijfsterreinen.

De herverkaveling ligt centraal in het plan Prinsenvolder, tussen de dahliastreet en het “carré”.

1.3. Vigerend plan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan ‘Made Prinsenvolder’. Dit plan is vastgesteld op 26 november 2009. In het vigerend bestemmingsplan is de locatie bestemd voor 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen.

Inmiddels heeft de gemeente het bestemmingsplan ‘Kern Made’ op 21 maart 2013 vastgesteld. Dit plan is nog niet in werking getreden. Het bestemmingsplan ‘Kern Made’ heeft een voornamelijk conserverend karakter. In het bestemmingsplan ‘Kern Made’ is het plan Prinsenvolder opgenomen met dezelfde regels zoals in het bestemmingsplan Made Prinsenvolder.

Verwacht wordt dat ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan, het bestemmingsplan ‘Kern Made’ onherroepelijk is.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welk beleid van hogere overheden en van de gemeente Drimmelen sturend is voor de voorgenomen ontwikkeling van het plan Made Prinsenvolder en hoe dit plan past binnen deze kaders.

In hoofdstuk 3 is een beknopte analyse van de situatie opgenomen.

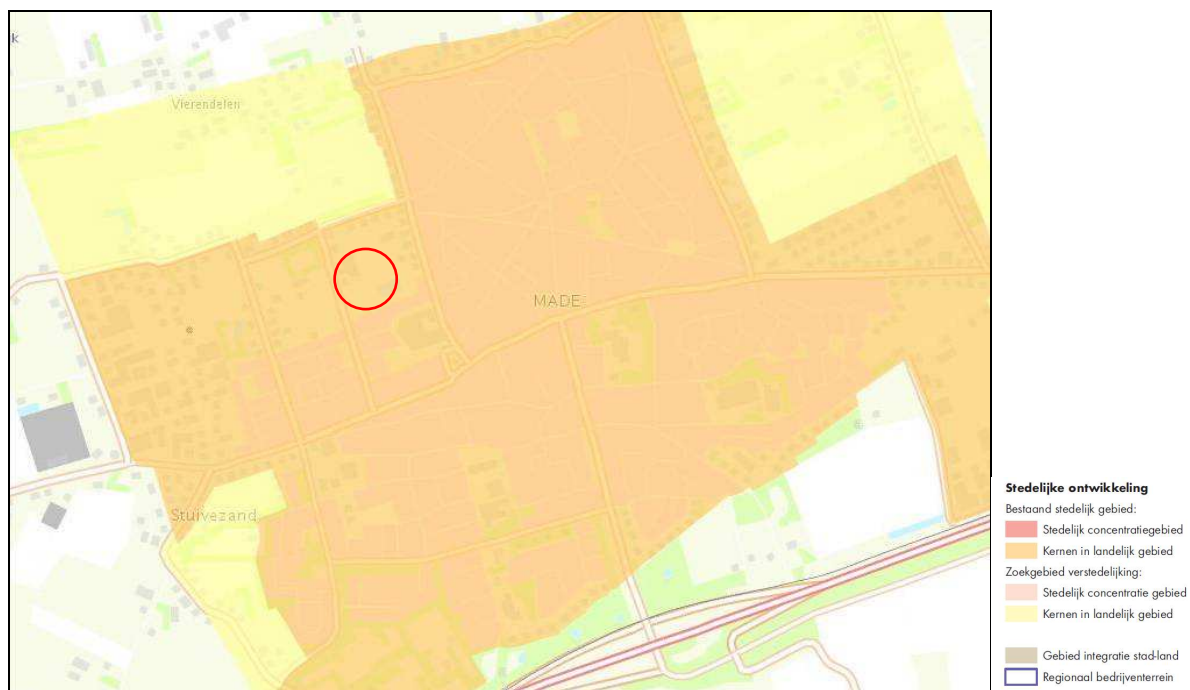
In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven en op diverse aspecten toegelicht.

Hoofdstuk 5 onderbouwt het plan op diverse ruimtelijk relevante aspecten.

In hoofdstuk 6 wordt de inhoud van de bestemmingsregeling uiteengezet.

Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de financieel economische uitvoerbaarheid.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 een toelichting op de voorgenomen procedures gegeven.



Plankaart Verordening Ruimte (uitsnede)

2. BELEID

2.1 Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Door het beheergerichte karakter van dit bestemmingsplan is het aantal beleidslijnen dat doorwerking verdient, beperkt.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie infrastructuur en ruimte; 2012
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening; 2011
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant, 2010;
- Verordening Ruimte Noord Brabant, 2012.

2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte (13 maart 2012)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;

Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (30 december 2011)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)

De Provincie Noord-Brabant heeft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening opgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden.

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik blijven toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Hiermee wil de provincie nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

De voorliggende planlocatie sluit aan op het provinciale uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik en het zoeken naar voor hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied.

Er is sprake van sanering van bestaande glastuinbouwbedrijven ten behoeve van een nieuwe functie: wonen.

Daarnaast zet de provincie in op concentratie van verstedelijking. De provincie vindt het belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de (suburbane) kernen en dorpen in de provincie. In het stedelijk concentratiegebied wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben ze een belangrijke functie voor het overig stedelijk gebied door een hoog voorzieningenniveau te bieden en de behoefte aan werklocaties op te vangen. In het overig stedelijk gebied, waar ook Made onderdeel van uitmaakt, acht de provincie grootschalige verstedelijking ongewenst. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

2.1.4 Verordening Ruimte (2011)

Uit de Structuurvisie Ruimtelijke ordening komt een aantal onderwerpen voort waarvoor de provincie het instrument verordening inzet. De Verordening ruimte is door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgesteld. In de Verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

Stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte verbeeld op de kaart. Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied, kernen Landelijk gebied. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk beslag afremmen en de huidige omvang van het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk behouden. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.

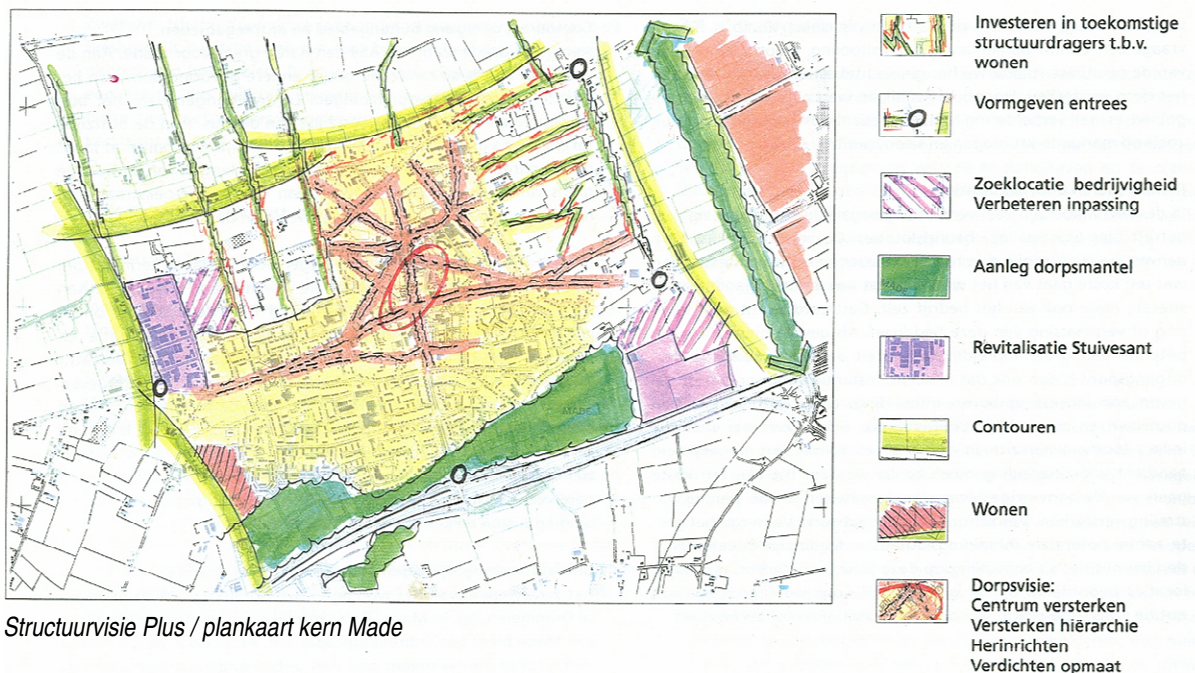
2.2 Lokaal beleid

In deze paragraaf worden beknopt de belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten aangehaald, waarop het plan voor Made Prinsenvolder is gebaseerd.

2.2.1 Structuurvisie Plus

In 2003 heeft de gemeenteraad van Drimmelen een Structuurvisie Plus vastgesteld. Deze Structuurvisie Plus beschrijft de duurzame ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Drimmelen en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De Structuurvisie Plus legt een globale contour rondom de kernen in de gemeente, waaronder de kern Made. De ontwikkeling van Made Prinsenvolder viel geheel binnen de begrenzingen van de Structuurvisie Plus. Ook deze herverkaveling valt hier volledig binnen.



2.2.2. Woonvisie

Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad van Drimmelen een Woonvisie 2011-2016 vastgesteld. In deze Woonvisie zijn de resultaten van het in de gemeente Drimmelen uitgevoerde woningbehoefte onderzoek vertaald in programmatische uitgangspunten.

In 2025 is de bevolking van de gemeente gewijzigd: er wonen meer ouderen, minder kinderen; er zijn meer huishoudens en de huishoudens zijn kleiner.

De corporaties en zorginstellingen hebben hun voorraad aangepast aan de vergrijzende samenleving die meer zorg behoeft. De afstemming met de regionale woningmarkt is vormgegeven, waarbij de nadruk is verschoven van kwantiteit naar kwaliteit.

Duurzame ontwikkelingen zijn de norm geworden, wat terug te zien is in het woningaanbod. Starters krijgen extra aandacht.

2.2.3. Rood met Groen

Op 12 april 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Rood met Groen - koppeling zoals die in het streekplan beschreven staat. Dit betekent dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag met woningbouw elders wordt gecompenseerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De vrijkomende middelen zullen worden gestort in een groenfonds van waaruit ecologische verbindingszones zullen worden aangelegd.

3. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse

a. Hoofdlijnen

Made kent een dorpskern met een zeer specifiek ruimtelijk patroon: Binnen een scherp afgebakend vierkant lopen straten kriskas door het centrumgebied.

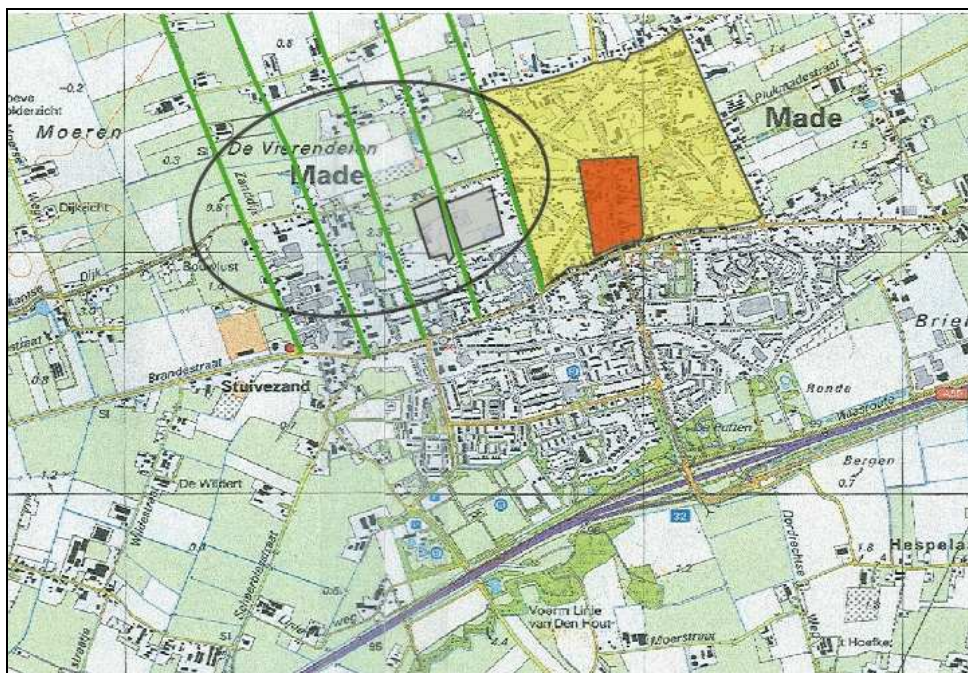
Buiten dit centrumgebied is een oud (middeleeuws) ontwikkelingsprincipe te herkennen:

- Over de hogere gronden loopt een oude route, de Brandestraat, de Zuideindsestraat, Nieuwstraat, Adelstraat, Blockmekerstraat. Langs deze route vonden de oudste ontwikkelingen plaats. Aan deze route ontstond ook het centrum van Made.
- Vanaf de geschetste route en vanaf de hogere gronden is het aangrenzende noordelijk gelegen gebied ontgonnen en ontwikkeld. Dit is gebeurd met een praktische en efficiënte structuur van lange lijnen die de polder inlopen, de polder aldus ontsluiten en zo een kenmerkend slagen-landschap opleveren.

De ontwikkelingslocatie Prinsenvolder ligt ten westen van het centrum en grenst aan de zuidzijde aan bestaande relatief recente (jaren '70) dorpsbebouwing.

De structuur van ontwikkelingslocatie wordt geheel bepaald door boven beschreven ontwikkelingsprincipe. Er lopen een aantal rechte straten het noordelijk poldergebied in en daartussen zijn er enkele oost west straten die het geheel completeren tot een kenmerkende blokstructuur.

Aan de routes komen (min of meer) linten van bebouwing voor.



Kenmerkende structuur westelijk Made



b. Ruimtelijke analyse meer en detail

Het stedenbouwkundig plan uit 2009 ging uit van een realisatie van 8 twee onder één kap woningen en 2 vrijstaande woningen.

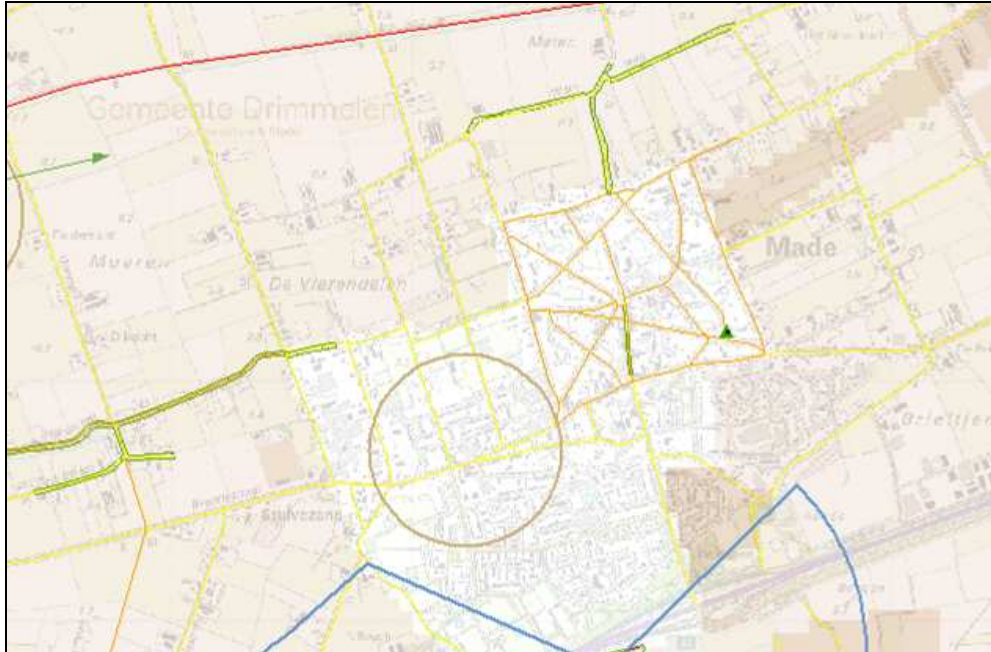
Op deze wijze is er een groen hof ontstaan, met daarin een relatief gesloten blok woonbebouwing. Rondom deze plek is een wand van (woon) bebouwing ontstaan. Het westelijk deel van deze wand is vooralsnog niet voltooid.



Stedenbouwkundig plan 2009

c. Molenbiotoop

In de nabijheid van het plan staat de molen “Hoop doet leven”. De bijbehorende molenbiotoop reikt tot net over het plan. Aangezien het gehele plan uit grondgebonden woningen bestaat en de hoogte dus beperkt blijft tot maximaal 11 meter, impliceert het plan geen belemmering voor de biotoop.



Kaartje molenbiotoop (lichtbruine cirkel)

3.2. Functionele analyse

In functioneel opzicht is er sprake van een overzichtelijke situatie.

- De ontwikkelingslocatie bestaat uit gronden bestemd voor woningbouw.
- Rondom de locatie is uitsluitend woningbouw.
- Aan de Dahliastraat stonden een manege en een garagebedrijf; deze zijn inmiddels gesloopt en vervangen door woningbouw.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1. Beschrijving in hoofdlijnen van het plan Prinsenvolder

Het landschap aan de westzijde van Made kent een zeer specifieke structuur, die voortkomt uit vroegere ontginningsprincipes van betreffende polders. De structuur wordt bepaald door een reeks van lanen, die in zuid - noord richting (vanaf het hoger gelegen gebied de lager gelegen polder in) de ontsluiting van het poldergebied vormen. Dwars daarop staan oost - west straten, die verbindingen tussen de lanen leggen. Tezamen levert dit een kenmerkend patroon van grote landschappelijke, nagenoeg vierkante blokken op.

Langs het kenmerkende stratenpatroon komt op vele plaatsen lintbebouwing voor, meestal in een kleinschalige en open bebouwingsstructuur.

Het plan Prinsenvolder speelt in op de kenmerkende landschappelijke structuur, met de volgende middelen:

- De karakteristiek van de lintbebouwing wordt gevolgd door langs het bestaande wegenpatroon een "aanvullende lintbebouwing" tot ontwikkeling te brengen.
- De typerende blokstructuur wordt gevolgd door woonbuurten te creëren die gekenmerkt worden door een structuur, waarbij met duidelijk geordende reeksen van woningen een grote hof wordt gevormd. De hof omsluit een grote ruimte van ongeveer 160 x 120 meter, waarbinnen volgens een eigen patroon een of meer bouwblokken zijn gesitueerd.

De grote hoven binnen de blokken worden gevormd door regelmatige reeksen van voornamelijk twee onder één kapwoningen en korte rijtjes geschakelde woningen (en enkele vrijstaande woningen). De grote hoven verkrijgen een regelmatige vorm (nagenoeg vierkant), hetgeen (in nauwe samenhang met het woningtype) een zeer herkenbare en karakteristieke woonbuurt oplevert.

Aan de westzijde van het oostelijke plandeel (Prinsenhof) zijn in plaats van de 2 onder 1 kapwoningen, nu korte rijtjes geschakelde woningen gepland.

Ook staan er in de hoven, temidden van de grote (overwegend groene) ruimte woningen. Zij bieden een eigen woonmilieu, met overwegend rijwoningen.

De hoven zijn overwegend naar binnen gericht en zijn op meerdere plaatsen aangehaakt op het bestaande wegenpatroon. De route die dwars door de oostelijke hof loopt valt samen met een zichtlijn naar één van de kerken in Made. Daarmee is nog eens een extra link naar het bestaande dorp gelegd.



Stedenbouwkundig plan 2013

De geschetste bebouwing en inrichting van het gebied is slechts indicatief. Het bestemmingsplan is maatgevend.

4.2. Beschrijving nieuwe invulling

Het plan Prinsenvolder is voor een groot deel gerealiseerd. In het oostelijk plandeel ("Prinsenhof") is het carré van huurwoningen en een deel van de 2/1 kapwoningen rondom gebouwd. De verkoop van de overige 2/1 kapwoningen stagneert al geruime tijd.

Om beter te kunnen inspelen op de vraag van de woningmarkt wordt met dit bestemmingsplan ingezet op een transformatie van de westelijke wand (in het plandeel Prinsenhof) met 2/1 kapwoningen naar rijwoningen in lagere prijs categorieën. Hiermee kan een afronding van het Prinsenhof op acceptabele termijn worden bewerkstelligd.

Ten opzichte van het plan uit 2009 betekent dit een intensiever programma met bijbehorende parkeer-behoefte. Ruimtelijk zijn hier goede oplossingen voor te vinden. Met het nieuwe programma wordt aangesloten op de maat en dorpse schaal van de oorspronkelijke opzet van het stedenbouwkundig plan van Made Prinsenvolder.

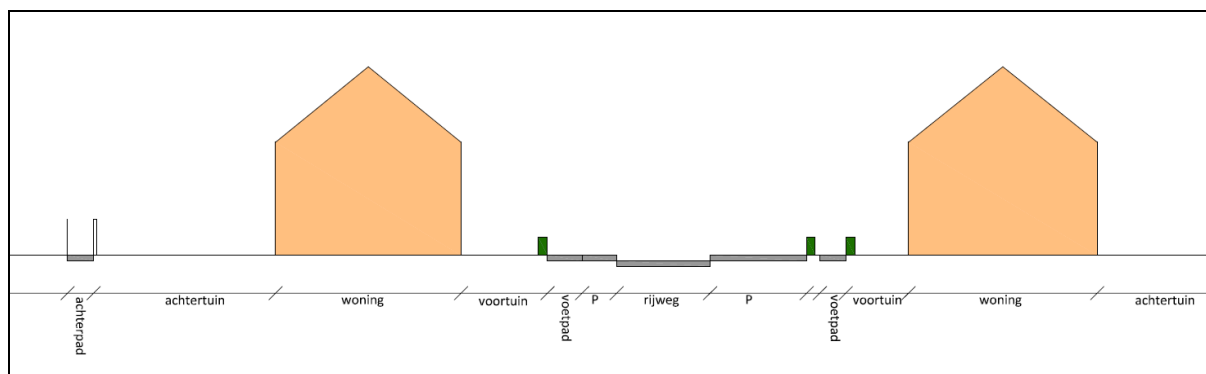
4.3. Beeldkwaliteit

Het plan zal volledig aansluiten bij de reeds gerealiseerde beeldkwaliteit in het plan Prinsenvolder. Een eenvoudige en herkenbare hoofdopzet in 2 lagen met kap. Een (donker) rode steen met donkere pannen. Langskappen met af en toe dwarskappen bepalen het beeld.



Illustratie planopzet een beeld van sfeer, massa's en hoogten

De afstand tot het carré is zodanig dat een steviger bebouwingswand goed inpasbaar is. Door het opknippen van de straatwand in drie bouwblokken en het wisselen van kaprichtingen ontstaat een kleinschalig beeld, passend bij het plan Prinsenvolder.



Doorsnede, met aan de linkzijde de nieuw geplande rijwoningen en rechts de reeds bestaande rijwoningen.



Enkele reeds gerealiseerde woningen in Made Prinsenvolder

4.4. Programma

De opzet van het stedenbouwkundig plan bevat 6 hoekwoningen en 11 tussenwoningen opgeknipt in 3 bouwblokken.

Het plan bevat totaal maximaal 17 woningen. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de tussenwoningen allen een smallere beukmaat krijgen dan de hoekwoningen.

4.5. Parkeren

Door het efficiënt herschikken van de beschikbare openbare ruimte is de toename van het aantal woningen en de daarbij behorende parkeerplaatsen op te lossen.

Door herinrichting van de langsparkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen zijn 6 parkeerplaatsen te winnen (totaal 16). In het verbindingsstraatje naar de Dahliastraat is er ruimte voor 4 extra parkeerplaatsen. Daarnaast wordt er tegenover de woning, in het groen ruimte gevonden voor 11 extra parkeerplaatsen.

Hiermee worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 17 woningen (1,8 pp per woning).

5. ONDERBOUWING VAN HET PLAN

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Made Prinsenvolder is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Voor de herverkaveling van dit plan op een klein onderdeel, zijn de uitgevoerde onderzoeken nog voldoende actueel. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herverkaveling weerlegd.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden *in situ* (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valetta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden *in situ* voorop staat. Met de wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. De gemeente Drimmelen heeft zelf invulling gegeven aan de Wamz 2007 door als gemeente zelf een gemeentelijk Erfgoedkaart op te laten stellen (Koopmanschap, H., Visser-Poldervaart, M. en M. Arkema, 2011: *Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei*). Op deze kaart is het archeologiebeleid van de gemeente Drimmelen gebaseerd. Echter, reeds voordat het gemeentelijk beleid is vastgesteld, was het archeologisch onderzoek t.b.v. voorliggend plan al ingezet. Het onderzoek is een lokale verfijning van de erfgoedkaart en de uitkomsten ervan gelden boven de vastgestelde kaart.

Korte geschiedenis en onderzoeksresultaten

Made wordt voor het eerst in het begin van de veertiende eeuw vermeld en maakt dan onderdeel uit van het buitengebied van de stad Geertruidenberg. Het fungeert daarmee als inkomstenbron voor de stad en wordt onder andere gebruikt als gemene weide (mede/made). Verondersteld mag worden dat er reeds sprake is van menselijke bewoning in de vorm van huizen en/of boerderijen langs de doorgaande wegen in Made, voordat de graaf van Holland het gebied rond 1318-1319 aan Geertruidenberg schenkt. De oudste historische vermelding voor Stuivezand dateert uit 14606 maar net als voor Made mag hier reeds vanaf de dertiende eeuw maar mogelijk eerder al menselijke bewoning verondersteld worden.

Het westelijk gedeelte van Prinsenvolder maakt onderdeel uit van een dekzandkop, welke in ieder geval in noordelijke richting oploopt. Het oostelijke gedeelte maakt deel uit van een lager gelegen gebied, mogelijk met een aansluitend beekdal.

Gedurende de middeleeuwen, in ieder geval vanaf de twaalfde eeuw, begon men de veengronden te ontginnen. Allereerst om deze gronden om te vormen naar landbouwareaal, later vanaf de dertiende eeuw steeds meer ten behoeve van veen als turf als brandstof voor de stijgende vraag vanuit de middeleeuwse steden. Hierbij werd niet alleen de lokale Hollandse en Brabantse vraag gedekt, met steden als Dordrecht, Geertruidenberg en Breda, maar ook steden verder weggelegd zoals het Vlaamse Gent en Brugge. Deze veenwinning resulteerde in het, zo zou later blijken, onverantwoord diep en omvangrijk afgraven en uitbaggeren van het veen. Als gevolg van stormvloed en hoge waterstanden in de dertiende en vijftiende eeuw werd het achterland steeds vaker overstroomd. Dit resulteerde voor de tweede helft van de vijftiende eeuw zelfs in het opgeven van de Grote Waard als landbouwgebied. Grote delen van deze waard werden door de overstromingen omgevormd tot een binnenzee. Nu nog is de huidige Biesbosch daar mede een restant van.

Uit de twee archeologische onderzoeken van Ingenieursbureau Oranjewoud ('Archeologische rapporten Oranjewoud 2008 / 34, made Prinsenvolder, bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, 10 september 2008, projectnummer 170722, revisie 00' en 'Archeologische Rapporten

Oranjewoud 2010/44, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied 'Prinsenvolder' te Made, gemeente Drimmelen (N.-Br.), projectnr. 217753, revisie 00, 26 april 2010'), uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan, blijkt dat er geen bodemlagen aangetroffen die in direct verband kunnen worden gebracht met deze overstromingen. Er mag derhalve worden verondersteld dat het water het plangebied destijds niet heeft bereikt of slechts zeer kortstondig.

Verder blijkt uit het proefsleuvenonderzoek dat in het plangebied weliswaar geen archeologische bewoningsresten in de vorm van huisplaatsen aanwezig waren, maar wel zijn er meerdere sporen onderscheiden die wijzen op ontginningsactiviteiten uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe Tijd. Daarnaast werden er twee tankstandplaatsen uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen aan de noordzijde van het plangebied. Deze vindplaatsen vormen waardevolle informatie over het gebied in en rondom Prinsenvolder, maar zijn niet van dien aard dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' uit het bestemmingsplan Made Prinsenvolder uit 2009 komen te vervallen.

Let wel: als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische vondsten of sporen stuit, dan is dit een toevalsvondst. Degene die zo'n vondst doet moet dit volgens artikel 53 van de Monumentenwet zo spoedig mogelijk melden bij de Minister van OCW.

5.2. Watertoets

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft het proces van de watertoets doorlopen voor het totale plan met de beoogde nieuwbouw 'Made Prinsenvolder'. In de rapportage 'Waterparagraaf Made Prinsenvolder' van 17 april 2009 (revisie 01) is de watertoets uitgebreid besproken.

De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd.

Gewenste situatie

Het beleid van het waterschap staat voor de voorkeursvolgorde infiltreren, vasthouden (retentie) en afvoeren. Indien infiltratie niet (volledig) mogelijk is dient bij het aanleggen van een retentie een bui die eens in de 100 jaar voorkomt opgevangen te worden.

De Gemeente heeft aangegeven dat het vuilwater niet kan worden aangesloten op bestaande riolering in de omgeving. Hemelwater wordt niet aangesloten op de riolering maar binnen het plangebied gebufferd en vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater.

Huidige situatie

Voor het plan Prinsenvolder zal er gebruik worden gemaakt van een gescheiden stelsel. Er wordt waterdoorlatende bestrating toegepast waarmee het hemelwater wordt opgevangen en vertraagd wordt afgevoerd. Tevens is voor het plan Prinsenvolder reeds de vuilwaterafvoer vergroot.

Met deze adequate ondergrondse wateropvang, berging en afvoer wordt een goed waterbeheer in het gebied tot stand gebracht.

Toekomstige situatie

Hoewel de Watertoets nog uitging van de realisatie van 2 onder 1 kapwoningen in het plangebied, kan worden gesteld dat de totale toename van oppervlakte verharding door deze wijziging niet zal toenemen. De resultaten uit de watertoets zijn dus nog actueel.

5.3. Natuurtoets

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het plangebied Prinsenvolder. Dit onderzoek is opgenomen in het rapport "Natuurtoets Made Prinsenvolder, onderzoek naar beschermde natuurwaarden", Oranjewoud, mei 2009, projectnummer 170722, revisie 02.

Conclusie natuurtoets

Kort samengevat is het resultaat van de inspectie dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de voorgenomen sloop van de bestaande woning en nieuwbouw wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het plangebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

De percelen binnen dit plangebied zijn reeds, gelijk met het totale plangebied Prinsenvolder, bouwrijp gemaakt. Bij het uitblijven van realisatie op deze plek, is de locatie ingezaaid met gras. Hiermee kan worden gesteld dat er ten opzichte van het eerder uitgevoerde onderzoek geen nieuwe beschermde natuurwaarden zijn te verwachten en dat het rapport zoals eerder is opgesteld nog voldoende actueel is.

5.4. Onderzoek verkeersontsluiting

Door Exante is een verkeersonderzoek gedaan ten behoeve van het plan:
Exante, Prinsenvolder, Advies en ontsluiting, 15 mei 2009, kenmerk 08.1005R03.

Exante heeft de effecten van de ontwikkeling van het plan Prinsenvolder op de wegen in het plan en in de omgeving geanalyseerd. Per straat en per kruispunt zijn tot in detail conclusies getrokken over de effecten.

Vervolgens worden diverse aanbevelingen gedaan over (meestal kleinschalige) maatregelen die op de diverse straten kunnen worden genomen.

Door het treffen van voorgaande maatregelen kan de verkeersdruk tot en met 2020 binnen de voorwaarden van het BVV opgevangen worden. Het is dan ook niet nodig om grootschalige infrastructurele aanpassingen op netwerkniveau door te voeren. De druk op het naburige netwerk zal toenemen, maar dit rechtvaardigt (mede gelet op de natuurwaarde van het buitengebied en de kosten) niet de aanleg van nieuwe infrastructuur.

Er is in deze herverkaveling een toename van maximaal 7 woningen mogelijk. De bijbehorende toename van de verkeersdruk is daardoor zeer gering. Zodoende kan worden gesteld dat het verkeersonderzoek nog voldoende actueel is.

Voor een volledig inzicht in het verkeersonderzoek wordt verwezen naar het rapport van Exante.

5.5. Milieutoets

5.5.1. Bodem

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een “Verkennd bodemonderzoek Prinsenvolder (Made West) te Made” (projectnummer 170722, revisie 00, september 2007) uitgevoerd.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

De onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek geven voor de locatie van de herverkaveling geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. Deze resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht.

Het waterbodemonderzoek is uitgevoerd conform de NVN5720. "Klasse 0" slib kan zonder beperkingen worden verspreid en worden toegepast als bouwstof in werken. Het verspreiden van "klasse 2" slib op landbodem is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Het verspreiden van de specie dient over een breedte van maximaal 20 meter over de direct aan het oppervlaktewater grenzende percelen plaats te vinden.
- Het verspreiden dient in niet te onevenredig grote hoeveelheden plaats te vinden.
- De gelijkmatige verspreiding dient op korte termijn na het op de kant zetten plaats te vinden.

Afhankelijk van de uitloging kan "klasse 2" slib als categorie 1 of 2 bouwstof worden toegepast.

Zie voor een volledig inzicht in de bodemsituatie het Rapport “Verkennd bodemonderzoek Prinsenvolder (Made West) te Made van Oranjewoud van september 2007.

Tot slot is er door de gemeente reeds een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven. Deze is bijgevoegd aan dit bestemmingsplan.

5.5.2. Milieuplanologisch onderzoek

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een onderzoek verricht naar eventuele milieubelemmeringen vanwege bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied en de resultaten hiervan weergegeven in het rapport “Milieuzonerings plangebied Prinsenvolder te Made”, projectnummer 170722, revisie 01, maart 2008.

Het rapport concludeert dat er op basis van de relevante wet- en regelgeving betreffende milieuzonerings geen belemmeringen aanwezig zijn voor de geplande ontwikkelingen van de nieuwbouwlocatie Prinsenvolder in Made, daarmee ook niet voor deze herverkaveling.

5.5.3. Akoestisch onderzoek

De wegen in en rondom het plan Prinsenveld betreffen allen 30 km/uur wegen welke in de zin van de wet geluidhinder niet-zoneplichtig zijn.

Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.5.4. Externe veiligheid

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een onderzoek gedaan naar de externe veiligheid in het plangebied Prinsenveld. Dit onderzoek is opgenomen in het rapport "Quicksan externe veiligheid Prinsenveld te Made", Oranjewoud, oktober 2007, projectnummer 170722, revisie 01.

In dit rapport is ingegaan op de consequenties van relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied.

Oranjewoud trekt de volgende conclusie:

LPG- tankstations

In Made bevinden zich drie LPG- tankstations. Deze tankstations liggen op dusdanige afstand dat ze geen belemmering opleveren voor de ontwikkeling van het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen

Over de gemeentelijke weg door Made vindt vervoer van LPG plaats. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van dit vervoer. De gemeente geeft aan dat er verder geen vervoer van gevaarlijke stoffen te verwachten is. Vervoer van gevaarlijke stoffen levert derhalve geen belemmering op voor het plangebied.

Hoge druk aardgasleidingen

In het zuiden van Made liggen twee hoge druk aardgasleidingen. Gelet op de grote afstand tot het plangebied leveren deze leidingen geen belemmering op voor het plangebied.

Conclusie

Er zijn voor de ontwikkeling van het plangebied geen consequenties door externe veiligheid.

5.5.5 Luchtkwaliteit

Het onderzoek luchtkwaliteit, zoals tot voor kort gebruikelijke is komen te vervallen. In het "Besluit niet in betekende mate bijdragen" is geregeld dat de uitoefening van bevoegdheden (vaak besluiten over planontwikkelingen) die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Er is sprake van "niet in betekende mate" als een planontwikkeling minder dan 1% bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie PM10 (fijn stof) of NO2 (stikstofdioxide).

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen", die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die 'niet in betekende mate' zijn. Zo hoeft een woningbouwontwikkeling van minder dan 500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 33.333 m2 niet

meer onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor dus ook geen toetsing aan de grenswaarden meer plaats te vinden."

Het project Prinsenvoer en daarmee ook de herverkaveling blijft ruimschoots onder genoemde criteria.

6. DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is gedetailleerd en gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Op ondergeschikte onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is gegeven aan de wegen en de gebieden met een functie voor verkeer en verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6.2.3 Wonen

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van woningen. Op de verbeelding is een gevellijn aangegeven, waar achter de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is het bebouwingstype, het maximaal aantal aaneen te bouwen woningen, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte in de regels bepaald. In de regels zijn nadere bebouwingsbepalingen voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Binnen deze bestemming vallen ook de voor- en achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbouwing zijn eveneens regels opgenomen. Onder voorwaarden zijn beroepen-aan-huis als nevenge-schikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Tot slot is in het artikel algemene gebruiksregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, voor het college de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen van het gebruiksverbod teneinde bewoning van een vrijstaand bijgebouw mogelijk te maken in het kader van de mantelzorg. Op het moment dat de nood-

zaak van mantelzorg niet meer aanwezig is, zal het college de ontheffing intrekken en kan geen gebruik meer worden gemaakt van dit besluit omdat dan niet meer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

7. FINANCIËEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor in principe.

8. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Made Prinsenhof' is conform artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Er zijn 2 reacties binnen gekomen. Deze zijn verwoord in de Nota van beantwoording. De reacties hebben op ondergeschikte onderdelen geleid tot aanpassing van de toelichting van dit plan.

De nota van beantwoording, reacties wettelijk vooroverleg bestemmingsplan "Made Prinsenhof", is al losse bijlage bijgevoegd bij dit plan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Made Prinsenhof' heeft van 24 mei 2013 tot en met 4 juli 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn van de ter inzage legging zijn 8 reacties binnengekomen. De reacties zijn samengevat in de "nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Made Prinsenhof", September 2013 van de gemeente Drimmelen". Aanvullend is op 21 augustus 2013 een hoorzitting gehouden.

De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Er is één ambtshalve aanpassing. Om de aanvullend benodigde parkeerplaatsen mogelijk te maken in het plangebied zijn de grenzen van het bestemmingsplan iets aangepast. Aan de toegevoegde gronden is de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied toegekend.

De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Made Prinsenhof", is als losse bijlage bijgevoegd bij dit plan.

Overzicht van losse bijlagen, respectievelijk onderzoeksrapporten:

1. Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/44, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied 'Prinsenvolder' te Made, gemeente Drimmelen (N.-Br.), projectnr. 217753, revisie 00, 26 april 2010.
2. Archeologische rapporten Oranjewoud 2008 / 34, made Prinsenvolder, bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Oranjewoud, 10 september 2008, projectnummer 170722, revisie 00.
3. Ingenieursbureau Oranjewoud 'Waterparagraaf Made Prinsenvolder' van 17 april 2009, revisie 01
4. Ingenieursbureau Oranjewoud "Natuurtoets Made Prinsenvolder, onderzoek naar beschermde natuurwaarden", mei 2009, projectnummer 170722, revisie 02
5. Exante, Prinsenvolder, Advies en ontsluiting, 15 mei 2009, kenmerk 08.1005R03.
6. Ingenieursbureau Oranjewoud, "Verkendend bodemonderzoek Prinsenvolder (Made West) te Made" projectnummer 170722, revisie 00, september 2007
7. Ingenieursbureau Oranjewoud, "Milieuzoneringen plangebied Prinsenvolder te Made", projectnummer 170722, revisie 01, maart 2008.
8. Ingenieursbureau Oranjewoud, "Quickscan externe veiligheid Prinsenvolder te Made", oktober 2007, projectnummer 170722, revisie 01.
9. Regiobureau Breda, herbeoordeling rapport Oranjewoud 26 april 2010, 27 april 2010.
10. Bodemgeschiktheidsverklaring, gemeente Drimmelen, 24 maart 2010.
11. Nota van beantwoording, reacties wettelijk vooroverleg bestemmingsplan "Made Prinsenhof", gemeente Drimmelen, mei 2013.
12. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Made Prinsenhof", Gemeente Drimmelen, september 2013.
13. Bezonningsstudie herontwikkeling Prinsenhof, Welmers Burg Stedenbouw, 2 september 2013.

REGELS

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3 Verkeer- Verblijfsgebied	7
Artikel 4 Wonen	8
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	11
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 6 Algemene bouwregels	11
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	11
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	13
Artikel 10 Algemene procedure regels	13
Artikel 11 Overige regels	14
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 12 Overgangsregels	15
Artikel 13 Slotregel	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Made Prinsenhof' met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp13prinsenhof-vg01 van de gemeente Drimmelen;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;

verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

afhankelijke woonruimte

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;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

bed & breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte niet zelfstandige accommodatie, uitsluitend voor logies en ontbijt, waarbij de woning in overwe-

gende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

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

bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

bouwvlak

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

bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;

gebouw

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

gevellijn

de geometrisch bepaalde lijn en het verlengde daarvan, die bij het bouwen niet mag worden overschreden;

grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel;

grondgebonden woningen

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

hoofdgebouw

een of meer panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming die het belangrijkste is;

huishouden

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot maximaal 1 m boven de gemiddelde hoogte van het aan het gebouw aangrenzende terrein;

kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

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;

omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

openbaar gebied

wegen, water en openbaar groen (parken, plantsoenen en speelveldjes) die het gehele jaar - of een groot deel daarvan - voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

peil

- voor een gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk waarvan de voorgevel direct aan de weg grenst: het peil van het hoogst aangrenzende weggedeelte;
- Voor een gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk waarvan de voorgevel niet direct aan de weg grenst: het peil van het hoogste aangrenzende terreingedeelte;
- indien het gebouw, gebouwencomplex of bouwwerk is gelegen in geaccidenteerd terrein of tussen twee wegen, geldt het peil van het hoogst aangrenzende terrein- of weggedeelte nabij de voorgevel van het gebouw;

permanente bewoning

het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar;

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutuee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin bedrijfsmatig handelingen en/of vertoningen plaatsvinden van seksuele, erotische en/of pornografische aard;

straatprostitutie

het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voer-

tuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

voorgevel

gevel van een gebouw georiënteerd op de gevellijn;

waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, bergings- en infiltratievoorzieningen;

woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

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;

de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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;

diepte van een hoofdgebouw

de in de regels aangegeven diepte gemeten vanaf de gevellijn;

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer- Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. wegen met doorgaande rijstroken;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudelijke voorzieningen, reclame-uitingen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt niet meer dan 4 m.

Artikel 4 wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het wonen in grondgebonden woningen;
- b aan huis verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. de hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat erkers aan de voorzijde van de woning ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 1 bouwlaag en met een maximale diepte van 1,5 m;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken niet worden gebouwd op een afstand van minder dan 1m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.
- c. per bouwperceel mag het bebouwingspercentage niet meer dan 70% bedragen;
- d. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' mag het door middel van die aanduiding aangegeven aantal aaneen te bouwen woningen niet worden overschreden;
- e. de diepte van hoofdgebouwen, gemeten vanaf de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan:
 - bij vrijstaande woningen: 12 m;
 - bij twee-aaneen gebouwde woningen en aaneengebouwde woningen: 10 m;
- f. de afstand van hoofdgebouwen - over de hele diepte zoals toegestaan in lid e - tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan:
 - bij vrijstaande woningen tot beide zijdelingse perceelsgrenzen: 3 m;
 - bij twee-aaneen gebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 3 m;
 - indien de bestaande afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan 3 m, dan mag deze afstand - over de hele diepte van hoofdgebouwen zoals toegestaan in lid d - worden aangehouden;
- g. ter plaatse van de gevellijn dient de voorgevel van de hoofdgebouwen op de gevellijn te worden georiënteerd;
- h. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 7 m respectievelijk 11 m bedragen,

- i. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,3 m respectievelijk 6 m bedragen,

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan in de woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
- b. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- c. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50m²;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan.

4.3.2 Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in de woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
- b. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- c. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50m²;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag indien het oppervlak reeds groter is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan dat grotere oppervlak als maximum worden beschouwd;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- f. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan.

4.3.3 Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een 'bed & breakfast' toegestaan in de woning en bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
- b. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- c. parkeren ten behoeve van de bed & breakfast dient op eigen terrein plaats te vinden;

4.3.4 Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.4 voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de ontheffing vervalt zodra de onder a bedoelde noodzaak is komen te vervallen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid sub c. van de Wabo wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realiseren en / of handhaving van de bestemming dient;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van opslag van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij dit ter realisering en / of handhaving van de bestemming dient;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een seksinrichting daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- c. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
 - 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 - 3. ten behoeve van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,50 m;
- b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 m toelaatbaar;
- c. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

9.2 Toepassingsregel

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 9.1 kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

Artikel 10 Algemene procedure regels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

10.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven, overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- e de ruimte tussen bouwwerken.

11.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsregels

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of 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 ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, na het tijdstip van 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.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan Made Prinsenhof.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

‘Regels van de bestemmingsplan Made Prinsenhof van de gemeente Drimmelen’

Gorinchem, 3 oktober 2013

Welmers Burg Stedenbouw BV