

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 - 5225262

fax

076 - 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

Gemeente Drimmelen

**Bestemmingsplan "Locatie Rabobank
Lage Zwaluwe"**

Voorschriften

INHOUD

Paragraaf I.	Algemene bepalingen	2
Artikel 1.	Begripsomschrijvingen	2
Artikel 2.	Wijze van meten	5
Paragraaf II.	Bestemmingsvoorschriften	6
Artikel 3.	Woondoeleinden en dienstverlening	6
Paragraaf III.	Flexibiliteitsbepalingen	8
Artikel 4.	Vrijstellingsbevoegdheden	8
Paragraaf IV.	Aanvullende bepalingen	9
Artikel 5.	Anti-dubbeltelbepaling	9
Artikel 6.	Gebruiksbeepaling	10
Artikel 7.	Overgangsbepalingen	11
Artikel 8.	Titel	12

PARAGRAAF I. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

- a. **bestemmingsplan of plan:**
het bestemmingsplan Locatie Rabobank Lage Zwaluwe bestaande uit de kaarten en deze voorschriften;
- b. **(plan)kaart:**
de plankaart, tekeningnummer 0303;
- c. **Algemene wet bestuursrecht:**
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- d. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. **bebouwingspercentage:**
het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel;
- f. **bouwgrens:**
een als zodanig op de kaart aangegeven lijn;
- g. **bebouwingszone:**
een als zodanig op de kaart aangegeven gebied, dat door bouwgrenzen wordt omsloten, dat het gebied aangeeft waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht;
- h. **bestaand:**
 - bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
 - bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Als bestaand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of melding, waarbij de bouwaanvraag/melding voor dat tijdstip is ingediend;
- i. **bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven aaneengesloten vlak met een zelfde bestemming;
- j. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- k. **bouwlaag:**
een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen

wordt de bouwlaag, die grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, die grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend;

l. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

t. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

v. detailhandel:

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

y. gebouw:

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

z. grondgebonden agrarisch bedrijf:

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

aa. horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

bb. 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;

cc. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen, zoals het exploiteren van een seksclub, privéhuis, raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostituee en klant;

dd. publiekgerichte dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, niet zijnde detailhandel, horeca en prostitutie;

ee. voorgevel:

de meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aan de straatzijde of het openbaar gebied;

ff. voorgevelrooilijn:

de op de plankaart aangegeven lijn (die tevens als bouwgrens geldt), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

gg. Wet op de Ruimtelijke Ordening:

Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

hh. woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

ii. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

jj. zakelijke dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten, of daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde publiekgerichte dienstverlening.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

a. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

b. bebouwde oppervlakte:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot de harten van de scheidsmuren;

c. bouwhoogte, hoogte:

de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat bij de berekening van de bouwhoogte van een gebouw schoorstenen, lichtkoepels en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing blijven;

d. diepte:

de buitenwerks gemeten afstand tussen het voor- en achtergevelvlak, met dien verstande dat de diepte van een aanbouw wordt bepaald door de afstand te meten tussen het (verticaal geprojecteerde) gevelvlak van het bijbehorende hoofdgebouwen het daarvan afgekeerde buitenwerkse gevelvlak van de aanbouw;

e. goothoogte:

de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte terrein;

f. inhoud:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot de harten van scheidsmuren, en boven de begane-grondvloeren, met inbegrip van erkers en dakkapellen.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 3. WOONDOELEINDEN EN DIENSTVERLENING

1. Doeleindenomschrijving

De gronden met de bestemming 'Woondoeleinden en dienstverlening' zijn bestemd voor:

algemeen binnen de bestemming:

- a. woondoeleinden;
- b. zakelijke en publieksgerichte dienstverlening;
- c. bijbehorende voorzieningen bij de genoemde doeleinden, zoals parkeervoorzieningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven en dergelijke.

2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. de ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte) dienen op de begane grond te worden gesitueerd;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van zakelijke en publieksgerichte dienstverlening als bedoeld in 1.b. mag maximaal 400 m² bedragen en mag uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd;
- c. binnen de bestemming mogen ten hoogste 18 woningen worden gebouwd;
- d. de woningen mogen in gestapelde vorm worden gebouwd in ten hoogste 4 bouwlagen;
- e. bergingen en parkeerplaatsen mogen beneden peil worden gebouwd;
- f. binnen het bestemmingsvlak zullen ten minste 43 parkeerplaatsen worden gerealiseerd; hiervan dienen ten minste 15 parkeerplaatsen binnen de bebouwingszone worden gesitueerd.

3. Bebouwing

Algemeen/gebouwen

Voor het oprichten van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht die ten dienste staan van de bestemming;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bebouwingszone;
- c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 100% bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden opgericht in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. muren en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m;
- b. speelvoorzieningen en pergola's: 3 m;
- c. de inrit van de ondergrondse garage mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse waar dit op de plankaart is aangeduid;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

PARAGRAAF III. FLEXIBILITEITSBEPALINGEN**ARTIKEL 4. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN****1. Geringe afwijkingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd

- tenzij op grond van paragraaf III dan wel ingevolge deze paragraaf ter zake reeds een vrijstelling kan worden verleend;

- en met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen;

vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:

- a. voor het afwijken van de maximaal of minimaal toelaatbare afstand van een gebouw tot de perceelsgrens en de maximaal toelaatbare oppervlakte met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 10% mag bedragen;
- b. voor overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met een doelmatig gebruik van het perceel; de overschrijding mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. voor bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen met dien verstande dat van deze gebouwen:
 - de oppervlakte niet meer dan 10m² mag bedragen;
 - de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- d. voor het bouwen van muren en andere terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen tot een hoogte van niet meer dan 2 m, mits de verkeerskundige en stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt.

PARAGRAAF IV. AANVULLENDE BEPALINGEN**ARTIKEL 5. ANTI-DUBBELTELBEPALING**

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

ARTIKEL 6. GEBRUIKSBEPALING

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in het vorige lid wordt in ieder geval begrepen het gebruik van bijgebouwen bij woningen voor zelfstandige bewoning.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in het eerste lid vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
4. Overtreding van het bepaalde in het eerste lid is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 7. OVERGANGSBEPALINGEN

1. Bebouwing

Bouwwerken die bestaan op het tijdstip van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge artikel 42 Woningwet en die afwijken van het plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
- b. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter inzage werd gelegd;
- c. na calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend, c.q. binnen deze termijn een verzoek om instemming met een melding is ingediend.

2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

- a. Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd; dit geldt echter niet indien het betreft een gebruik dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.
- b. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen is verboden, tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.
- c. Overtreding van het bepaalde in het vorige lid is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 8. TITEL

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:

"bestemmingsplan Locatie Rabobank Lage Zwaluwe".