

ACCENT adviseurs



Bestemmingsplan Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan, Lage Zwaluwe

Regels

Gemeente Drimmelen

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan, Lage Zwaluwe
Auteur(s):	Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Drimmelen
Projectnaam:	Regels
Projectnummer:	22001
Datum:	18 augustus 2022
Status:	Concept
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

H1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

H2 Bestemmingsregels 11

Artikel 3 Gemengd 11
Artikel 4 Groen 12
Artikel 5 Verkeer 12
Artikel 6 Wonen 14

H3 Algemene regels 17

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 8 Algemene bouwregels 17
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 18
Artikel 11 Algemene procedureregels 18
Artikel 12 Overige regels 19

H4 Overgangs- en slotregels 20

Artikel 13 Overgangsrecht 20
Artikel 14 Slotregel 21

H1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan met identificatienummer 'NL.IMRO.1719.5bp22OlmhofPvHooijdonklaan-vo01' van de gemeente Drimmelen.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 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 gronde.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aaneengesloten woning

Een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meerdere grondgebonden woningen,

1.6 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 meldingplichtig is.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 Bebouwingspercentage

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

1.11 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.

1.12 Beneden-boven woning

Een gestapelde woning op de begane grond, met een voordeur die op straatniveau uitkomt (benedenwoning), of op een verdieping daarboven, met een voordeur die via een (gemeenschappelijk) trappenhuis op straatniveau uitkomt (bovenwoning).

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 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.

1.16 Bouwen

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

1.17 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 Bouwperceel

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

1.19 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwverordening

Bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet.

1.21 Bouwvlak

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

1.22 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 Carport

Een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen bedoeld voor het stallen van één of meerdere (motor)voertuig(en), met maximaal twee gesloten wanden; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 Gebouw

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

1.28 Gevellijn

De geometrisch bepaalde lijn en het verlengde daarvan, die bij het bouwen niet mag worden overschreden.

1.29 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.

1.30 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 belangrijkst is.

1.31 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.

1.32 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot maximaal één meter boven de gemiddelde hoogte van het aan het gebouw aangrenzende terrein.

1.33 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.34 Maatvoeringsvlak

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

1.35 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.

1.36 Omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.37 Overig bouwwerk

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

1.38 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.

1.39 Patiowoning

Een patiowoning is een specifiek type eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren.

1.40 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.

1.41 Permanente bewoning

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

1.42 Prostitutie

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

1.43 Raamprostitutie

Een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituee 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.

1.44 Rug-aan-rug woningen

Een rug-aan-rug-woning is een eensgezinswoning waarbij zowel de achtergevel als de zijgevel gedeeld wordt met een andere woning.

1.45 Seksinrichting

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

1.46 Straatprostitutie

Het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.47 Verbeelding

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

1.48 Voorgevel

Gevel van een gebouw georiënteerd op de gevellijn.

1.49 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.50 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.

1.51 Zijdelingse perceelsgrens

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Diepte van een hoofdgebouw

De in de regels aangegeven diepte gemeten vanaf de gevellijn.

H2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Maatschappelijke voorzieningen zoals culturele, (para)medische, educatieve, levensbeschouwelijke en sociale doeleinden.
b. Het wonen in grondgebonden of gestapelde woningen.
c. Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij de onder b. bedoelde woningen.
d. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speel- en verblijfsvoorzieningen , erven, tuinen, groen, water en waterhuishoudelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en overige verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Op deze gronden mogen (hoofd)gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.
b. De gebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak.
c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
d. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
e. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,3 m.
f. Indien de gronden gebruikt gaan worden voor wonen gelden de volgende bepalingen:
    1 Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 4.
    2 Toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 12.1.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.
b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3,3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen

De uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is toegestaan in een 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 50 m².
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.

3.3.2 Verbodsbepaling gebruik vrijstaande bijbehorende bouwwerken

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.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Groenvoorzieningen.
b. Speel- en recreatievoorzieningen.
c. Voet- en fietspaden.
d. Parkeervoorzieningen.
e. Bijbehorende voorzieningen als verhardingen, nutsvoorzieningen, huisvuilinzameling, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 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, bedraagt niet meer dan drie meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer 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.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt niet meer dan vier meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Het wonen in grondgebonden of gestapelde woningen.
b. Aan huis verbonden beroepen.
c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speel- en verblijfsvoorzieningen , erven, tuinen, groen, water en waterhuishoudelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en overige verhardingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

a. De hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak, waarbij:
    1 Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend hoofdgebouwen in de bebouwingstypen twee-aaneen gebouwde woningen en de hoekpercelen van aaneengebouwde woningen.
    2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rug-aan-rug' uitsluitend hoofdgebouwen in de bebouwingstypen rug-aan-rug-woningen.
    3 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beneden-boven' uitsluitend hoofdgebouwen in de bebouwingstypen beneden-boven-woningen.
    4 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' uitsluitend hoofdgebouwen in de bebouwingstypen patiowoningen.
b. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduid.
c. Ter plaatse van de gevellijn dient de voorgevel van de hoofdgebouwen op de gevellijn te worden georiënteerd.
d. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan:
    1 Bij twee-aaneen gebouwde woningen en de hoekpercelen van aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 1 m.
    2 Bij 'specifieke bouwaanduiding – rug-aan-rug', 'specifieke bouwaanduiding - beneden-boven' en 'specifieke bouwaanduiding - patio' gebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 0 m.
e. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangeduid.

f. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangeduid.
g. De maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,3 m respectievelijk 6 m bedrage.;
h. Per bouwperceel bedraagt het bebouwingspercentage voor:
   1 Gronden met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' ten hoogste 70%.
   2 Gronden met de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – rug-aan-rug' , 'specifieke bouwaanduiding - beneden-boven' en 'specifieke bouwaanduiding - patio' ten hoogste 80%.
i. In afwijking van het bepaalde onder a. mogen carports buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
   1 De afstand voor de gevellijn ten hoogste 1,3 m bedraagt.
   2 De bouwhoogte ten hoogste 3,3 m bedraagt.
j. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kortere afstand' mag de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens minder dan één meter bedragen.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
a. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de gevellijn bedraagt ten hoogste 1 m.
b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de gevellijn bedraagt ten hoogste 2 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3,3 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen

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.

6.3.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

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. 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.

6.3.3 Verbodsbepaling gebruik vrijstaande bijbehorende bouwwerken

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.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.3 voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

a. Een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg.
b. De omgevingsvergunning 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.

H3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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.
b. Het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van opslag van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan.
c. Het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een seksinrichting, escortbedrijf, raam- en straatprostitutie 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 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij 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 11 Algemene procedureregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in het plangebied. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernota 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018 – 2028' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
b. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder a, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a:
    1 Indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
    2 Voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

H4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk, zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%.

c. Het lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid 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 dit lid onder a, na de 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. Dit lid 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan'.



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 - 3030095
I accentadviseurs.nl