

Bestemmingsplan 't Spijck III
ontwerp

Documentnr. : 1772-15060
Revisie : 05
Datum : April 2002

Opdrachtgever

Gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Datum vrijgave	Beschrijving revisie 05	goedkeuring	vrijgave
April 2002	Ontwerp Bestemmingsplan	ing. M. Valk	drs. R. van Dongen

Voorschriften

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1: Begripsbepalingen

- a. **Bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. **Bestemmingsgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- c. **Bestemmingsplan of plan**
Het bestemmingsplan "'t Spijck III" van de gemeente Drimmelen, bestaande uit deze voorschriften en de onder m. bedoelde plankaart;
- d. **Bestemmingsvlak**
Een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
- e. **Bouwgrens**
Een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn, die bij het bouwen niet mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- f. **Bouwlaag**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- g. **Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- h. **Bouwvlak**
Een stuk grond, waarop ingevolge dit plan de bouwwerken zijn toegelaten;
- i. **Bijgebouw**
Een gebouw behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw dat fungeert ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw;
- j. **Gebouw**
Ieder bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- k. **Hoofdgebouw**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- l. **Peil**
Het aansluitende afgewerkte terrein;
- m. **Plankaart**
De als zodanig gewaarmerkte kaart, met nummer 15060-BP-1;
- n. **Woning**
Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden;

Artikel 2: Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. De (grond)oppervlakte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gemeten buitenwerks en 1m boven peil.
- b. De inhoud van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven peil.
- c. De (bouw)hoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; ondergeschikte bouwwerken zoals schoorstenen, liftopbouwen en antennes niet meegerekend.
- d. De goot- en boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan de kruin van de dichtstbijzijnde weg of het dichtstbijzijnde pad, dan wel tot het peil, indien dit meer dan 0,20m boven of beneden de kruin van deze weg of dit pad is gelegen.
- e. De breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- f. De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsstrook, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1m boven peil, met dien verstande dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.
- g. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt gemeten tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het betreffende gebouw, waar die afstand het kortst is.
- h. Bebouwingspercentage: het percentage van het bouwperceel (bebouwingsstrook, erf en/of tuin) dat ten hoogste mag worden bebouwd.

2 Bestemmingsbepaling

Artikel 3: Bedrijfsdoeleinden -B-

3.1 Doeleindenomschrijving

De als Bedrijfsdoeleinden -B- op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen en ontsluitingswegen.

3.2 Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan indien deze behoren tot de in de bijlage 1 opgenomen lijst van bedrijfstypen uit de milieucategorieën 2 en 3.
- b. Vestiging vindt plaats op grond van het provinciale kader 'Op Maat', alsmede gemeentelijke uitgangspunten.
- c. Zogenaamde A-inrichtingen die vallen onder artikel 2.4 van het 'Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer' zijn niet toegestaan.
- d. Detailhandelsvoorzieningen zijn alleen toegestaan ten behoeve van productiegebonden detailhandel.
- e. De ontsluiting van de percelen mag uitsluitend geschieden op de Bredaseweg (direct) of op de Bredaseweg via 't Spijck II.
- f. Elk bedrijf dient op eigen erf te voorzien in zijn parkeerbehoefte.
- g. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
- h. Het maximale kaveloppervlak bedraagt 3.500 m² per bedrijf.

3.3 Bebouwing

Uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak mogen worden opgericht bouwwerken welke ten dienste staan van de bestemming, mits deze voldoen aan het volgende bouwschema:

Bedrijfsgebouwen	Minimaal	Maximaal
Goothoogte	n.v.t.	10 meter
Bebouwingshoogte	n.v.t.	10 meter
Hoogte van bouwdelen (schoorsteen, afzuiginstallaties, silo's e.d.)	n.v.t.	15 meter
Afstand zijdelingse perceelsgrens	3 meter	n.v.t.
Bebouwingspercentage	n.v.t.	70%

Bouwwerken geen gebouw zijnde	Minimaal	Maximaal
Hoogte	n.v.t.	10 meter
Hoogte erfafscheidingen	n.v.t.	2 meter

3.4 Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- 3.4.1 artikellid 3.2 sub a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven uit milieucategorie 4 van de bedrijvenlijst, voor zover deze bedrijven wat betreft hun invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3. In twijfelgevallen stellen burgemeester en wethouders de Inspecteur Milieuhygiëne in de gelegenheid vooraf advies uit te brengen.

- 3.4.2 artikellid 3.2 sub d, ten behoeve van detailhandel in auto's, boten, caravans en grove bouwmaterialen:
- de vestiging geen structurele verstoring van het bestaande voorzieningenpatroon met zich mee brengt;
 - een distributieplanologisch onderzoek wordt overlegd waaruit blijkt dat de vestiging verantwoord is;
 - de Rijksconsulent Economische Zaken is gehoord;
- 3.4.3 artikellid 3.2 sub d, ten behoeve van detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke goederen, mits:
- geen gevaar ontstaat voor de omgeving;
 - de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu wordt gehoord;
- 3.4.4 artikellid 3.2 sub h ten behoeve van de vergroting van het maximale kaveloppervlak tot 7.000 m² mits:
- een gekwalificeerd bedrijfsplan, opgesteld is door een onafhankelijk deskundige;
 - het bedrijfsplan ingaat op de lokale binding en de noodzaak tot en motivatie van een groter kaveloppervlak;
 - er vooraf een verklaring van Gedeputeerde Staten is ontvangen, waarin deze verklaren geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de vrijstelling;
- 3.4.5 de afstand van gebouwen tot de zijdelingse kavelgrens, mits de toegankelijkheid tot bedrijfskavels en -gebouwen bij calamiteiten niet wordt aangetast.

Artikel 4: Groenvoorzieningen -G-

4.1 Doeleinden

De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen -G- zijn bestemd voor groen ter afscherming van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' alsmede voor berging van water.

4.2 Bebouwing

- Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen slechts bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht ten behoeve van de genoemde bestemming, danwel straatmeubilair.
- Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde geldt dat de hoogte van bouwwerken, anders dan straatmeubilair niet meer mag bedragen dan 2 meter.

3 Algemene bepalingen

Artikel 5: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% daarvan;

Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7: Procedureregels bij vrijstellingen

Een vrijstelling waarvoor op grond van deze voorschriften een procedure is vereist, wordt slechts verleend met inachtneming van het onderstaande:

1. Het ontwerp van de vrijstelling ligt gedurende 2 weken op de gemeentesecretarie ter inzage;
2. De burgemeester maakt de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen die binnen de gemeente verspreid worden, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
3. Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van de tervisielegging hun zienswijze omtrent de voorgenomen vrijstelling kenbaar maken;
4. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 8: Overgangsbepaling

8.1 Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot.

8.2 Uitzonderingen op het overgangsrecht

Het bepaalde in 8.1 is niet van toepassing op gebruik van gronden of bouwwerken dat reeds in strijd was met het op daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9: Algemene gebruiksbeplating

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het doel van de in het plan gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in het eerste lid bepaalde indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende reden wordt gerechtvaardigd.
3. Overtreding van het bepaalde in het eerste lid wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

"Voorschriften van het bestemmingsplan 't Spijck III".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ... 2002.

De voorzitter,

De secretaris,

.....

.....