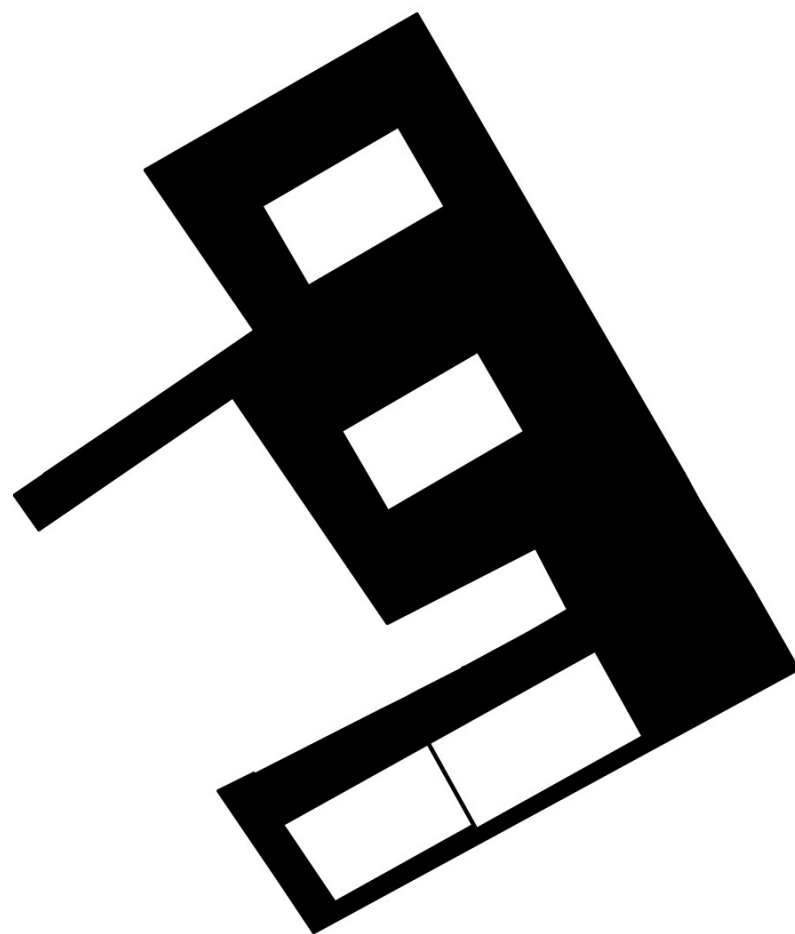


DAHLIASTRAAT 56 A & 68 CULEMBORG

STUDIE INBREIDING & HERBESTEMMING



LOCATIE

Kadastrale gegevens

Adressen

Dahliastraat 56a & 58

4101HE Culemborg

56A

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Culemborg

B

1507.2673

68

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Culemborg

B

1583.2488

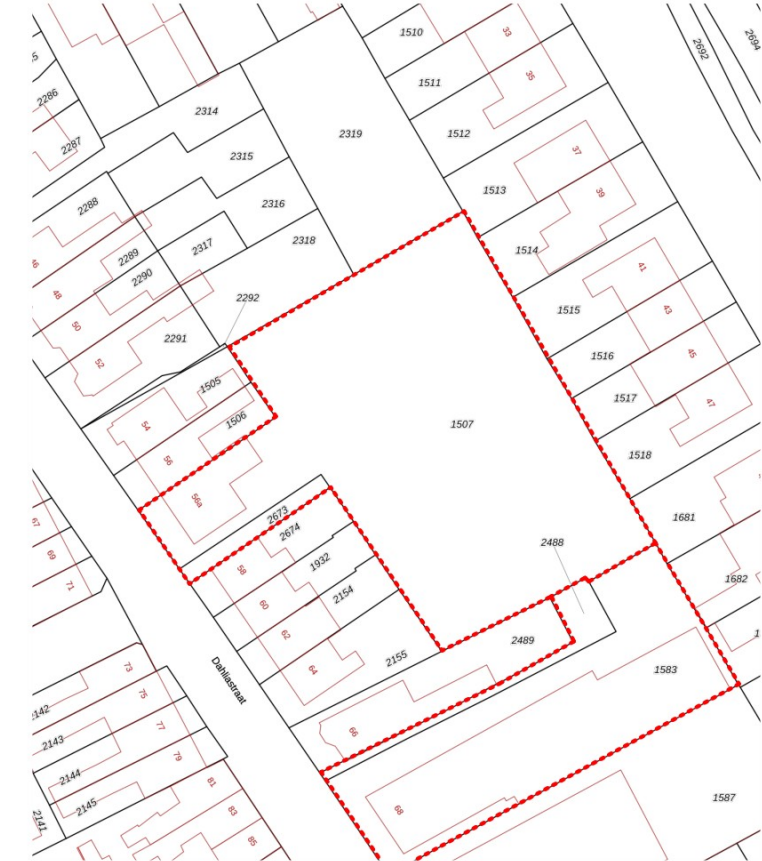


Nederland



Locatie

Situatie



Kadastrale kaart



Morfologie

Bebouwing

- 1. Woning
- 2. Tuincentrum
- 3. Onbekend
- 4. Werkplaats



HUIDIGE SITUATIE



01. DOORGANG NAAR TERREIN VAN VOORMALIG TUINCENTRUM



02. DAHLIASTRAAT



03. KOPGEVEL EN NOORDGEVEL MEUBELSTOFFEERDERRIJ



04. KOPGEVEL EN ZUIDGEVEL MEUBELSTOFFEERDERRIJ





01

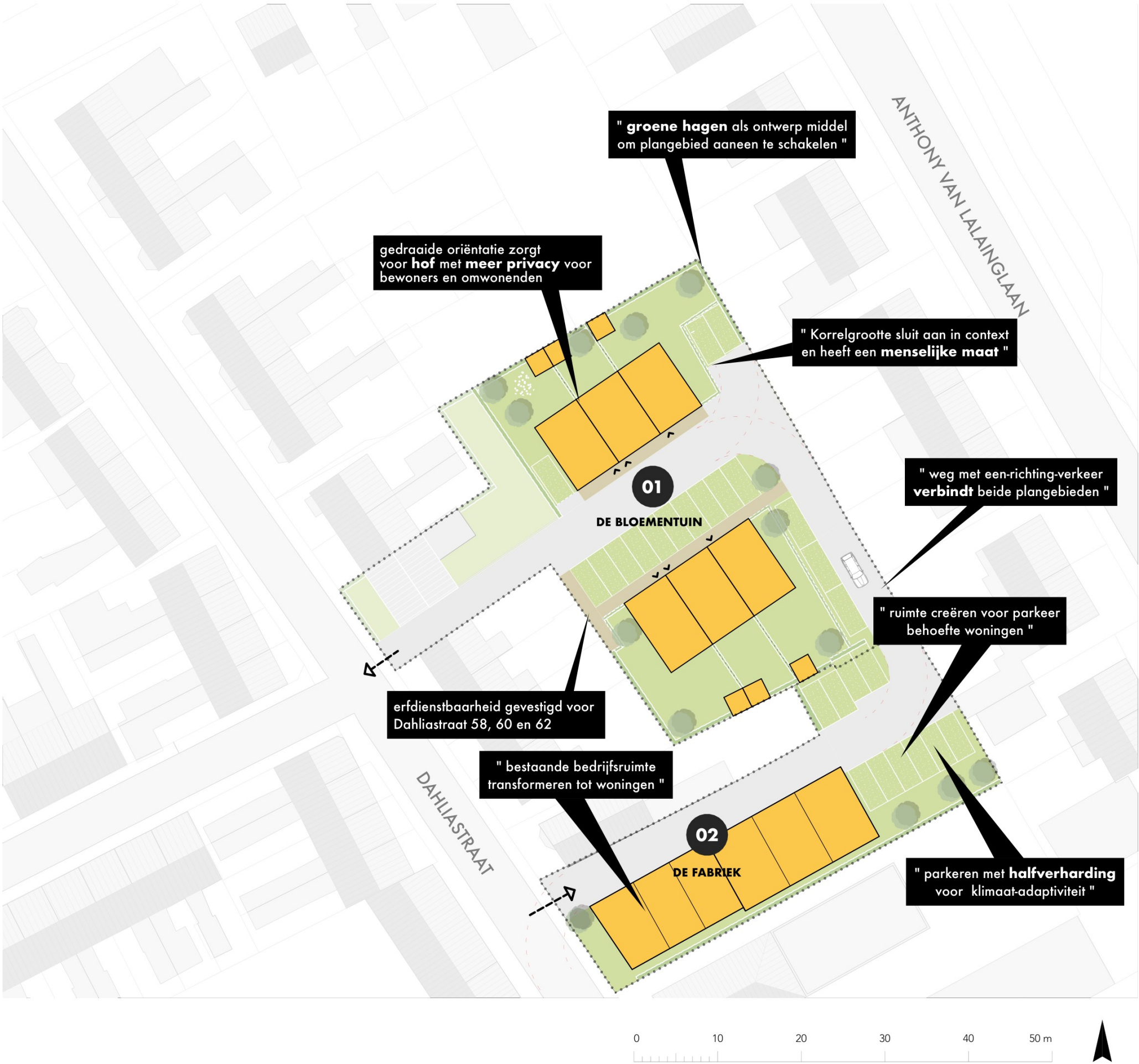
" DE BLOEMENTUIN "

zes grondgebonden woningen

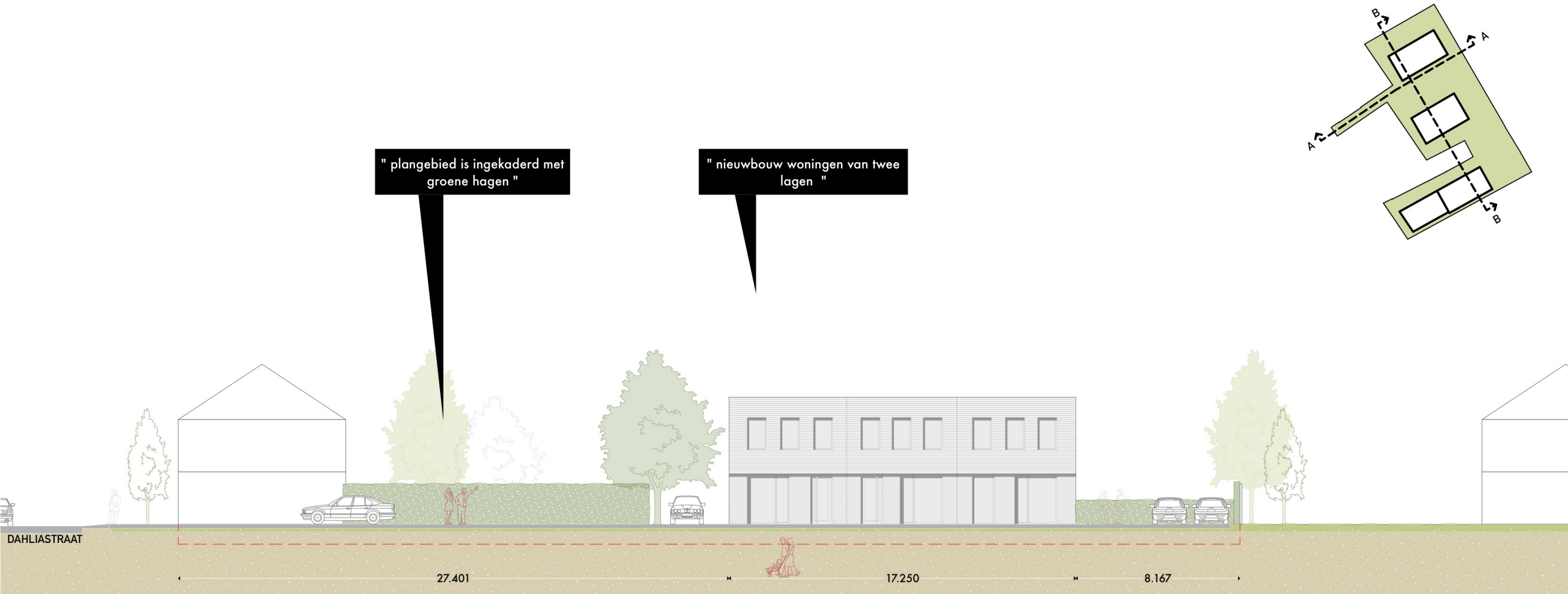
02

" DE FABRIEK "

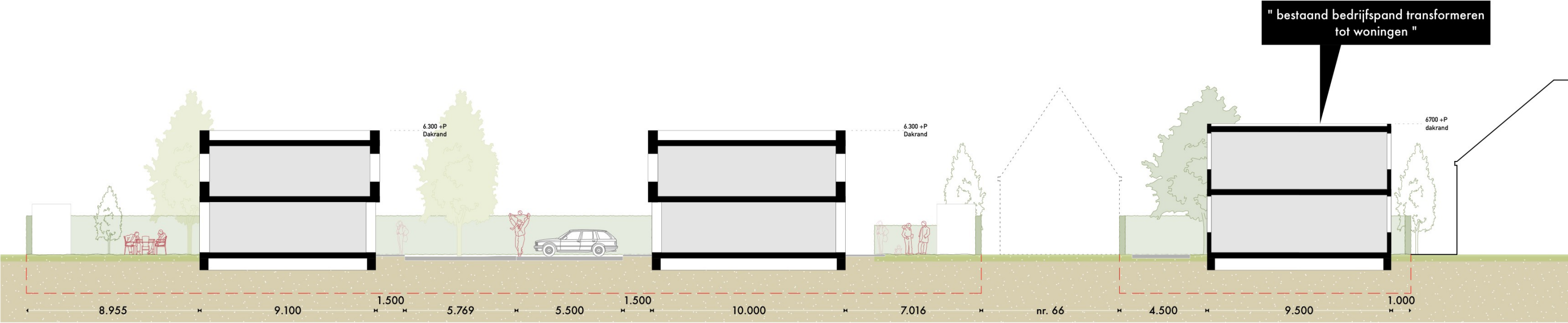
zes getransformeerde
grondgebonden woningen



DOORSNEDE PLANGEBIED

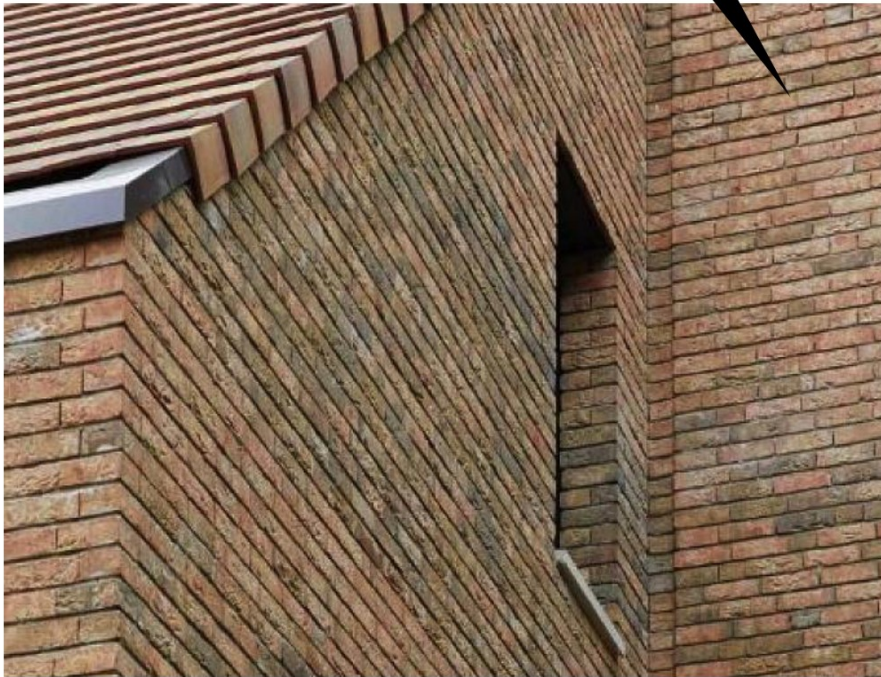


DRSN A-A
1:200



DRSN B-B
1:200

" sterke, monolitische architectuur
met een relatie tot contextuele details "



" met groen ingekaderde, slim ontworpen
publieke binnenruimte in het bestaande woonblok "



" parkeren met **halfverharding**
voor klimaat-adaptiviteit "

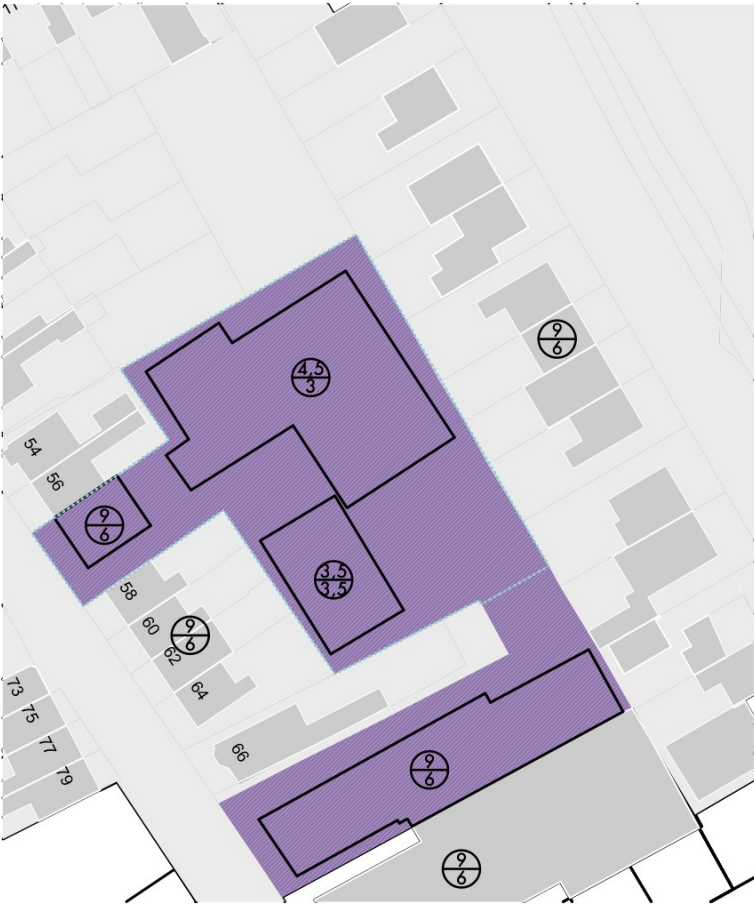
BIJLAGE 1: VIGERENDE REGELGEVING



Bestaande situatie & kavel

Het kavel ligt aan de Dahliastraat, nummer 56a te Culemborg. Het kavel combineert een bedrijfspand met een tuincentrum die aan de achterzijde van het kavel op de perceelgrens staat.

De kadastrale percelen hebben samen een oppervlakte van ±1848m².



Bestemmingsplan

- Enkelbestemming Bedrijf- tuincentrum
- Plangrens
- Bouwvlak / Bouwaanduiding Vrijstaand
- Maximale bouwhoogte
Maximale goothoogte

Bedrijf- tuincentrum

Maatvoering binnen bouwvlak

Maximum bouwhoogte: 9m
Maximum goothoogte: 6m

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf - Tuincentrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuincentrumdoeleinden;
- b detailhandel in bomen, planten en bloemen;
- c detailhandel in tuinartikelen, dieren, diervverzorgingsproducten en aanverwante goederen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf-tuincentrum uitgebreid’;
- d opslag en uitstalling, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden;
- e bedrijfswoningen;
- f tuinen, erven en verhardingen;
- g voorzieningen voor verkeer en verblijf.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor de bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a Aan de Dahliastraat is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.
- b Aan de Wilgeboom zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 5 m daarachter.
- d De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³.
- e De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ is aangegeven.
- f De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ is aangegeven.

Algemenen bestemmingsplanregels

Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke 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.

Algemene afwijkingsregels

Voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat:

- a de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b geen van de grenzen met meer dan 10,00 meter wordt verschoven.

Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 5 m daarachter.
- c Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ is aangegeven.
- d De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient aan één zijde ten minste 3 m te bedragen. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan de hierboven aangegeven afstand geldt deze bestaande afstand als minimale afstand.
- e De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ is aangegeven.
- f De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ is aangegeven.

Specifieke gebruiksregels

- a Opslag en (uit)stalling van goederen dient binnen het bouwvlak dan wel achter de voorgevellijn plaats te vinden.
- b Parkeren ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden dient zo veel mogelijk te geschieden op eigen terrein, dan wel in het aanwezige openbare gebied in de directe omgeving.



Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
033 4893320
www.ookarchitecten.nl

Opdrachtgever
RV&O Vastgoed ontwikkeling & Bladt Wonen
straat + huisnr
postcode plaats

Projectinformatie
projectnaam: OOKOOK1084 DAHLIASTRAAT 56 A & 68
CULEMBORG
Locatie: Culemborg

Disclaimer

A. De informatie op dit blad is vervaardigd op basis van de beschikbare informatie uit archiefstukken en de elektronische informatie van de opdrachtgever.
De nauwkeurigheid van deze informatie is niet in het werk gecontroleerd aan de hand van een gecertificeerde bouwkundige inmeting.
Alle betrokken partijen dienen de inherente risico's hiervan te erkennen.

B. OOK architecten accepteert geen aansprakelijkheid voor de nauwkeurigheid van de informatie op deze tekeningen alsmede de beslissingen die op basis van deze informatie worden genomen.

C. Alle betrokken partijen dienen gedurende het gehele proces fouten of gebreken door te geven aan de auteur en alle andere betrokkenen dienen vervolgens zo nodig hun eigen informatie aan te passen.

