

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3 Maatschappelijk	8
Artikel 4 Woongebied - 1	9
Artikel 5 Woongebied - 2	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	16
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>18</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 8 Algemene bouwregels	18
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	18
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 11 Overgangsrecht	20
Artikel 12 Slotregel	21

**Bijlage:**

Staat van bedrijfsactiviteiten



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haaftenstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPhaafcentrum-1302 van de gemeente Neerijnen.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil-, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

### 1.4 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.

### 1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

### 1.6 bebouwing:

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

### 1.7 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

### 1.8 bed and breakfast:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf als nevenactiviteit bij de hoofdfunctie van het gebouw en waarbij het verstrekken van consumpties eventueel op een klein terras van ondergeschikte betekenis is.

**1.9 bijgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

**1.10 bouwen:**

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

**1.11 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd.

**1.12 bouwperceel:**

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

**1.13 bouwvlak:**

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

**1.14 bouwwerk:**

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

**1.15 gebouw:**

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

**1.16 gestapelde bebouwing:**

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

**1.17 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een 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 die bestemming het belangrijkste is.

**1.18 inrichting:**

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

**1.19 maaiveld:**

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

**1.20 overig bouwwerk**

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

**1.21 seksinrichting:**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

**1.22 voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

**1.23 voorgevelrooilijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

## Artikel 2      **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

### **2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### **2.3 bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

### **2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### **2.5 goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.6 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.

### **2.7 bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.8 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.

### **2.9 peil:**

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Maatschappelijk

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, medische en religieuze doeleinden en onderwijsdoeleinden;
- b verkeersdoeleinden, waaronder ontsluitingswegen, langzaam verkeersroutes en parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, onder de volgende voorwaarden:

- a Het aantal grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 14. In plaats van een grondgebonden woning mogen maximaal 2 gestapelde woningen worden gebouwd.
- b De goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c De bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d De bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 12,5 m.
- e Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

## Artikel 4      **Woongebied - 1**

### 4.1      **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d ontsluitingswegen;
- e parkeervoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2      **Bouwregels**

#### 4.2.1      **Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd.
- b Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 12.
- c De goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e De afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag:
  - 1 aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m bij vrijstaande woningen;
  - 2 aan één zijde niet minder bedragen dan 2,5 m bij halfvrijstaande woningen.

#### 4.2.2      **Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- c De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan:
  - 1 40 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel kleiner is van 160 m<sup>2</sup>;
  - 2 25% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m<sup>2</sup> en minder dan 240 m<sup>2</sup>;
  - 3 60 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 240 m<sup>2</sup>;
  - 4 75 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>;en met dien verstande, dat de bovengenoemde maten niet mogen worden overschreden, met uitzondering van een hobbykas van maximaal 6 m<sup>2</sup> en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,3 m.
- e De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.



- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
- g De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.
- h In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1 de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  - 2 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 3 de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 4 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a, voor bouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevellijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevellijn, met dien verstande, dat:
  - 1 het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
  - 2 door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mag worden geschaad;
  - 3 het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
  - 4 de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 5 de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;

- 6 het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevellijn wordt gebouwd, geen (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
  - 7 de afstand tot de weg minimaal 3 m bedraagt;
- b van het bepaalde in lid 4.2.2 onder d voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- 1 er mag geen tweede bouwlaag ontstaan;
  - 2 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:
- 1 55 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel kleiner is van 160 m<sup>2</sup>;
  - 2 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m<sup>2</sup> en minder dan 240 m<sup>2</sup>;
  - 3 75 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 240 m<sup>2</sup>;
  - 4 90 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>;
- d van het bepaalde in lid 4.2.2 onder g voor een afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw van minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen**

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

##### **4.4.2 Parkeren**

Per woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 sub b voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## Artikel 5      **Woongebied - 2**

### 5.1      **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d ontsluitingswegen;
- e parkeervoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2      **Bouwregels**

#### 5.2.1      **Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.
- b Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 24.
- c De afstand van woningen tot de achterste perceelsgrend mag niet minder bedragen dan 6.5 m.
- d De goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e De bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 12,5 m.
- f De afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

#### 5.2.2      **Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd.
- b Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De totale oppervlakte aan bijgebouwen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 210 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,3 m.
- e De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 m.
- f De afstand van een bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.

#### 5.2.3      **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:

- 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 3 de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 4 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
- 1 de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b, voor bouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevellijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevellijn, met dien verstande, dat:
- 1 het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
  - 2 door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mag worden geschaad;
  - 3 het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
  - 4 de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 5 de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
  - 6 het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevellijn wordt gebouwd, geen (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
  - 7 de afstand tot de weg minimaal 3 m bedraagt;
- b van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- 1 er mag geen tweede bouwlaag ontstaan;
  - 2 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c van het bepaalde in lid 5.2.2 onder f voor een afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw van minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen**

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### **5.4.2 Parkeren**

Per woning dienen minimaal 1,7 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 sub b voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

**Artikel 6 Waarde - Archeologie 4**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.





## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

#### 8.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

#### 8.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;

- c van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  - 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
  - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e van deze 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, met dien verstande dat:
  - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
  - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
  - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 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 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen 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.

### 11.2 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.

**Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haefenstraat'.