

Regels

bestemmingsplan “Haastrecht, Bredeweg 3”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2023-07-04

Plan identificatie: NL.IMRO.1931.BP2305DK029-VG01

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Tuin	9
Artikel 4 Water	10
Artikel 5 Wonen.....	11
3 Algemene regels	14
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7 Algemene bouwregels	14
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	16
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	18
4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 11 Overgangsrecht.....	19
Artikel 12 Slotregel	19

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Haastrecht, Bredeweg 3' met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP2305DK029-VG01 van de Gemeente Krimpenervaard.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- en uitbouw

Een gebouw dat aan het hoofdgebouw is aangebouwd, en daarmee in directe verbinding staat en welk gebouw door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan 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 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneen gebouwde woning

Een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.7 afvalinzamelsysteem

Geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/ voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.8 ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.11 beroepsmatige activiteiten aan huis

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen terrein dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.12 bestaand

- a. Bij bouwwerken: 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, met uitzondering van 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 overgangsbepalingen van dat plan;
- b. Bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 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.

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag, laag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen:

- a. een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;
- b. een vide (open ruimte in een gebouw), waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;

- c. een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

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

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

1.23 commissie ruimtelijke kwaliteit

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen commissie van deskundigen op het gebied van cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.

1.24 cultuurhistorische waarden

Belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

1.25 dagrecreatie

Recreatief verblijf ter ontspanning en vermaak, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen.

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.30 kantoor

Een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.31 kelder

Zie bouwlaag.

1.32 landschappelijke waarden

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.33 maatschappelijke voorzieningen

Overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, ouderenzorg, kinderdagverblijven en kinderopvang.

1.34 middenhuur

Huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste vijftien jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.35 onderkomen

Een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel of soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.

1.36 peil

- a. Voor gebouwen op of langs een dijk:
 - 1. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de kruin van een dijk grenzen of waarvan de voorgevel binnen een afstand van 3 meter uit de kruin van de dijk is gelegen: de hoogte van de kruin van de dijk;
 - 2. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- b. Voor gebouwen niet op of langs een dijk:
 - 1. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de openbare weg grenzen: de hoogte van de kruin van die openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - 2. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. Voor andere bouwwerken:
 - 1. De gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.37 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.

1.38 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van

erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. Een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. Een seksbioscoop of sekstheater;
- c. Een seksautomatenhal;
- d. Een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar; een escortbedrijf wordt niet onder een seksinrichting verstaan.

1.39 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

- a. Verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. Telefooncellen,abri's, kunstwerken, fietsenstallingen, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. Afvalinzamelsystemen.

1.40 twee aaneen gebouwde woning

Een woning is twee aaneen gebouwd als het hoofdgebouw van deze woning aangebouwd is aan het hoofdgebouw van één andere woning, en niet is aan te merken als een gestapelde woning.

1.41 voorgevel

De naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.42 voldoende parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid voor auto's, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) en diens rechtsoptvolger(s), dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

1.43 vrijstaande woning

Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.44 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2 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 (zie ook de algemene bouwregels, [artikel 7](#)).

2.3 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.

2.4 De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 Aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.

2.7 De bedrijfsvloeroppervlakte

Wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2.8 De verkoopvloeroppervlakte

Wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, parkeer- en verkeervoorzieningen, (ondergrondse) huisvuilvoorzieningen, groen en water. Met dien verstande dat deze gronden geen achtererven betreffen (in de zin van het Besluit omgevingsrecht), waarmee het niet is toegestaan vergunningsvrije bouwwerken te realiseren.

3.2 Bouwregels

- a. Op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijgebouwen toegestaan, met een maximale oppervlakte ter grootte van de aanduiding, een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik voor doeleinden zoals opgenomen in [artikel 3 lid 1](#), van de op een bouwperceel gerealiseerde of te realiseren bebouwing, is uitsluitend toegestaan conform het beeldkwaliteitsplan in de bijlage van deze regels. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het beeldkwaliteitsplan, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat aanpassingen nodig zijn ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatief medegebruik;
- c. duikers en gemalen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bruggen.

4.2 Bouwregels

Op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsmatige activiteiten aan huis, met inachtneming van het bepaalde in [artikel 5 lid 3.1](#);
- c. bijbehorende erven, tuinen, parkeer-, verkeer- en groenvoorzieningen, (ondergrondse) huisvuilvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

Op de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken ter plaatse van de hierna aangegeven aanduidingen de woningen worden gebouwd op de daarbij aangegeven wijze:
 1. 'gestapeld': uitsluitend in gestapelde en/of aaneengebouwde vorm;
 2. 'twee-aaneen': uitsluitend half-vrijstaand;
 3. 'vrijstaand': uitsluitend vrijstaand;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aangeduide aantal wooneenheden niet mag worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', de aangeduide goothoogte niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de aangeduide bouwhoogte niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden;
- f. van het aantal woningen dienen er minimaal 10 te worden gerealiseerd als middenhuurwoning.

5.2.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen

- a. bij iedere woning aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, mits:
 1. deze binnen het bouwvlak, dan wel binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
 2. deze ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd, met dien verstande dat aanbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b en c;
 3. deze niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van het perceel, direct behorend bij de woning, met een maximum van 100 m²;
 4. de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de eerste verdiepingvloer, met een maximum van 4 m;
 5. de goothoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 3 m;
 6. de bouwhoogte van aan-, uit-, en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 5 m
- b. aanbouwen voor de voorgevel, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m, gerekend vanaf de voorgevel van de woning;

2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 3 m.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijgebouwen voor de voorgevel zijn toegestaan, met een maximale oppervlakte ter grootte van de aanduiding en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

5.2.3 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 1. op de gronden voor de voorgevel: 1 m;
 2. voor het overige: 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

5.3.1 Beroepsmatige activiteiten aan huis

De uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis is toegestaan, mits:

- a. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend in woningen en/of aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de beroepsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik geen detailhandel betreft, tenzij het als een ondergeschikte nevenactiviteit van de in de woning uitgeoefende beroepsmatige activiteit plaatsvindt;
- d. in de nabije omgeving van de woning geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreedt;
- e. de ruimte(-s) waarin het gebruik plaatsvindt, voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- f. het uiterlijk van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning verliest. De activiteit dient qua aard, intensiteit van gebruik en uitstraling te passen binnen de woonomgeving;
- g. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner.

5.3.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in [artikel 5 lid 1](#) is het in strijd met de bestemming om:

- a. vrijstaande bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken anders dan als huishoudelijke bergruimte of stalling van voertuigen;
- b. de woning en bijgebouwen, aan- en uitbouwen te gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik voor doeleinden zoals opgenomen in [artikel 5 lid 1](#), van de op een bouwperceel gerealiseerde of te realiseren bebouwing, is uitsluitend toegestaan conform het beeldkwaliteitsplan in de bijlage van deze regels. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het beeldkwaliteitsplan, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat aanpassingen nodig zijn ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 3.2 sub b](#) en met een omgevingsvergunning het medegebruik van woningen en/of aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis toestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het gebruik geen detailhandel betreft, tenzij het als een ondergeschikte nevenactiviteit van de in de woning uitgeoefende bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt;
- d. in de nabije omgeving van de woning geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreedt;
- e. er geen bedrijfsmatige activiteiten buiten de woning plaatsvinden, behoudens in- en uitladen;
- f. de ruimte(-s) waarin het gebruik plaats vindt, voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- g. het uiterlijk van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning verliest. De activiteit dient qua aard, intensiteit van gebruik en uitstraling te passen binnen de woonomgeving.
- h. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

7.1.1 Bouwregels

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. Stoeppen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. Plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt;
- c. Gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouwgrens niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. Ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. Hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de bouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

7.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen en een overschrijding toestaan van ten hoogste 1,5 m, indien het betreft:

- a. Overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. Toegangen van bouwwerken;
- c. Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- d. Gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- e. Erkers, balkons en galerijen;
- f. Luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- g. Hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- h. Kelderingen en kelderkoekoeken;
- i. Of daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwwerken.

7.2 Bestaande bebouwing

7.2.1 Positieve bestemming

Voor zover in dit plan de bestaande bebouwing qua hoogte of situering afwijkt van de planregels, geldt deze afwijkende maatvoering als maximale maatvoering.

7.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 7 lid 2.1](#) is niet van toepassing op situaties die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerking treding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

7.3 Ondergronds bouwen en kelders

7.3.1 Bouwregels

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van kelders van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend zijn toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de kelder is loodrecht onder gebouwen geprojecteerd, en;
- b. de kelder mag maximaal 1 bouwlaag (maximaal 4 meter diep, gemeten vanuit onderkant begane grondvloer) zijn, en;
- c. indien de kelder onder een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning is geprojecteerd, dan mag de kelder niet van buitenaf bereikbaar zijn.

7.3.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 3.1](#) ten behoeve van kelders die niet loodrecht onder gebouwen zijn geprojecteerd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de kelder mag maximaal 1 bouwlaag (maximaal 4 meter diep, gemeten vanuit onderkant begane grondvloer) zijn, en;
- b. de kelder is niet van buitenaf bereikbaar, en;
- c. de maximale oppervlakte van de kelder is gelijk aan datgene wat is toegestaan voor gebouwen volgens de daar voorkomende bestemming.

7.4 Parkeren

7.4.1 Algemeen

- a. Indien de omvang of de functie van een gebouw, een bouwwerk of een terrein daartoe aanleiding geeft, moet voldaan worden aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) en diens rechtsopvolger(s);
- b. Het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) en diens rechtsopvolger(s);
- c. De onder b genoemde bepalingen zijn alleen van toepassing voor aanvragen omgevingsvergunning waarvan het aannemelijk is dat deze een parkeervraag genereren.

7.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 4.1](#), indien:

- a. Aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. Op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- c. Uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.

7.4.3 Advies

Een afwijking als genoemd in [artikel 7 lid 4.2](#) wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

7.5 Geluidswering gevels

7.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien voor de woningen de geluidswering van de gevel is bepaald en getoetst aan de gestelde geluidsweringseisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierbij dient uit te worden gegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting zonder aftrek.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan worden in ieder geval aangemerkt:
 - 1. Het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - 2. Het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. Het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 4. Het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting en voor detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsomschrijving;
 - 5. Of het doen of laten uitvoeren van vorenstaande activiteiten.

8.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het bepaalde in [artikel 8 lid 1](#), onder b, is niet van toepassing op:

- a. Het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. De opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. Het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

8.3 Parkeren

8.3.1 Algemeen

- a. Indien de omvang of de functie van een gebouw, een bouwwerk of een terrein daartoe aanleiding geeft, moet voldaan worden aan voldoende parkeergelegenheid

- op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) en diens rechtsopvolger(s);
- b. Het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018) en diens rechtsopvolger(s);
 - c. De onder b genoemde bepalingen zijn alleen van toepassing voor aanvragen omgevingsvergunning waarvan het aannemelijk is dat deze een parkeervraag genereren.

8.3.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 3.1](#), indien:

- a. Aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. Op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- c. Uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.

8.3.3 Advies

Een afwijking als genoemd in [artikel 8 lid 3.2](#) wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels voor:

- a. Een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
- b. Een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
- c. De bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- d. De bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
- e. De bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een artistiek kunstwerk, antennes en dergelijke tot een bouwhoogte van 15 m.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het toevoegen of schrappen van de aanduiding 'karakteristiek', indien dit op basis van nadere inventarisatie door een deskundige op het gebied van monumenten gewenst is en na advies van de gemeentelijke monumentencommissie;
- b. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak en/of aanduiding met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

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, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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 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 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 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. 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 Haastrecht, Bredeweg 3 van de Gemeente Krimpenerwaard.