

bestemmingsplan
Oude Haven Odijk
Gemeente Bunnik



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0312.bpODKoudeha-va01

Datum: 2019-01-14

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made | J. van de Zand

Kenmerk Buro SRO: SR150105

Opdrachtgever: GBV

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Groen	10
Artikel 4 Tuin	11
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6 Water	13
Artikel 7 Wonen	14
3 Algemene regels	17
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	17
Artikel 9 Algemene bouwregels	17
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	18
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	19
4 Overgangs- en slotregels.....	20
Artikel 13 Overgangsrecht.....	20
Artikel 14 Slotregel.....	20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oude Haven Odijk met identificatienummer NL.IMRO.0312.bpODKoudeha-va01 van de Gemeente Bunnik.

1.2 bestemmingsplan:

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

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 gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning:

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

1.6 aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

het deel van het maatvoeringsvlak dat bebouwd mag worden, uitgedrukt in procenten.

1.9 bedrijfsactiviteiten aan huis:

het in een woning op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.10 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden.

1.11 bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, [...], hoogte:

(bedrijfs)bebouwing, inhoud, [...], hoogte, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor bouwen, met uitzondering van bebouwing, inhoud, [...], hoogte, die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding

van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen/aan- en uitbouwen /overkappingen):

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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.

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.23 dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60 % van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 2,0 m tot de voorgevel.

1.24 detailhandel:

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

1.25 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.26 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, voor zover het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.27 erker:

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel (of beide) van een woning en die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.28 extensief recreatief medegebruik

een vorm van recreatief medegebruik waarbij geen gebruik gemaakt wordt van gebouwde voorzieningen.

1.29 gebouw:

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

1.30 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat (ten minste) twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.31 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.32 incidentele standplaats:

het vanaf een plaats, die eenmalig en voor een vooraf bepaalde beperkte duur van maximaal drie maanden op één of meerdere dagen in de week wordt ingenomen voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraan, een wagen of een tafel.

1.33 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 80°.

1.34 maatvoeringsvlak:

geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waar volgens de regels voor bepaalde bouwwerken een zelfde maatvoering geldt.

1.35 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsmede een tent.

1.36 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.

1.37 peil:

- a. bij gebouwen: de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond;
- b. bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.38 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:

een lijst waarin bedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstypen en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen en die daarom deel uit maakt van deze regels.

1.40 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoalsabri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, pinboxen, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, informatieborden, voorwerpen van beeldende kunst, wegbewijzing. Onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen.

1.41 twee-aaneen:

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.

1.42 verbeelding:

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

1.43 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.44 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.

1.45 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.46 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.47 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.

1.48 zijgevel:

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de bouwdiepte:

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

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.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

2.8 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 0,2 m boven de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 0,2 m boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. beplantingen;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. toegangswegen en -paden naar percelen;
- g. water en waterberging;
- h. speelvoorzieningen, speelveldjes;
- i. ondergrondse vuilcontainers;

alsmede voor:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - inlaadpunt maaiboot' voor een inlaadpunt van een maaiboot.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 3,0 m, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte voor speeltoestellen mag maximaal 4,0 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 voor speeltoestellen en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte van maximaal 5,0 m, mits het gebruik op de aangrenzende bestemmingen daardoor niet onevenredig wordt gehinderd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik van de voor 'Groen' aangewezen gronden wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van (een deel van) de gronden voor parkeren;
- b. het inrichten en / of gebruiken van (een deel van) de gronden als erf, zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht dat geldt ten tijde van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. perceelsontsluitingen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een maximum bouwhoogte van 1,0 m, met dien verstande dat:

- a. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
 1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
 2. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 m bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
 3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
 4. de maximum bouwhoogte 3,0 m bedraagt;
- b. een erker aan de voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw is toegestaan, mits:
 1. de diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van het gebouw, niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de erker(s) bij elke woning niet meer dan 6 m² bedraagt;
 3. een erker niet meer dan 1 bouwlaag heeft;
 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker wordt aangebouwd;
- c. per woning maximaal 1 vlaggenmast is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 8,0 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2, ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van ten minste 1,0 m achter (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw tot een hoogte van 2,0 m, mits:

- a. de erf- of terreinafscheiding een open constructie is voor klimbeplanting;
- b. de erf- of terreinafscheiding met gesloten constructie naast één of meer zijgevels wordt geplaatst met een maximum lengte van 20 m, en de erf- of terreinafscheiding kwalitatief hoogwaardig is. Dit is ter beoordeling aan de welstandscommissie;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid op de aangrenzende wegen niet in het geding komt.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, en paden met een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bermen en beplanting, waaronder begrepen water en waterberging;
- f. straatmeubilair, speelvoorzieningen en objecten van beeldende kunst;
- g. (ondergrondse) afvalverzamelvoorzieningen;

alsmede voor:

- h. daarbij behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het openbaar vervoer.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 3,0 m, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte voor speeltoestellen maximaal 4,0 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2, voor speeltoestellen en objecten van beeldende kunst tot een maximum bouwhoogte van 5,0 m, mits:

- a. de verkeersveiligheid daardoor niet wordt belemmerd;
- b. het gebruik van de aangrenzende bestemmingen daardoor niet onevenredig wordt gehinderd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

5.4.1 Kleinschalige evenementen

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor kleinschalige evenementen met een maximum aantal van 3 per jaar (per locatie), tot een maximum aantal personen van 150 per evenement en een duur van ten hoogste 24 uur per evenement, exclusief opbouwen en afbreken.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. vaarwegen;
- e. groenvoorzieningen, onder andere in de vorm van natuurvriendelijke oevers en taluds;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. waterstaatkundige kunstwerken, zoals duikers, bruggen en steigers.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor 'Water' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 4,0 m, met dien verstande dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd voor zover deze ten dienste zijn van waterstaatkundige doeleinden.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat minimaal 30 % van het aantal wooneenheden uit sociale huurwoningen bestaat;
- b. erven en tuinen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Algemeen

- a. het aantal wooneenheden mag niet meer dan 25 bedragen, waarvan minimaal 30 % sociale huurwoningen;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met inachtneming van de overige bouwregels in artikel 7 lid 2;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', mogen uitsluitend halfvrijstaande en/of vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de aangeduide maximum goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. de dakhelling van een kap mag niet meer dan 60 graden bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de hoofdgebouwen op de aangeduide gevellijn te worden georiënteerd.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1,0 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw liggen;
- d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6,0 m bedragen;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,30 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5,0 m bedragen;
- g. buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

oppervlakte bouwperceel	maximum gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
215 m ² of kleiner	50 m ²
groter dan 215 m ²	50 m ² + 5 % van het bouwperceel tot een maximum van 70 m ²

- h. in aanvulling op het bepaalde onder g geldt dat de gronden buiten het bouwvlak per bouwperceel voor niet meer mogen worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken dan:

woningtype	maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel
vrijstaand en halfvrijstaand	50 %
aaneengebouwd	60 %

- i. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde onder b is een erker aan de voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw toegestaan, mits:
1. de horizontale diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van het gebouw, niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de erker(s) bij elke woning niet meer dan 6 m² bedraagt;
 3. een erker maximaal 1 bouwlaag heeft;
 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker wordt aangebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen

- a. de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- b. de bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 8,0 m;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet meer dan 1,0 m bedragen en achter de voorgevellijn niet meer dan 2,0 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van een terreinafscheiding in de vorm van een poort niet meer dan 2,50 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.4 sub c](#) ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van een hoofdgebouw tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m, mits:

- a. de erf- of terreinafscheiding een open constructie is voor klimbeplanting;
- b. de erfafscheiding met gesloten constructie niet naast een zijgevel wordt geplaatst en de erf- of terreinafscheiding kwalitatief hoogwaardig is. Dit ter beoordeling aan de welstandscommissie;
- c. de erf- of terreinafscheiding met gesloten constructie naast één of meer zijgevels wordt geplaatst met een maximum lengte van 20 m, en de erf- of terreinafscheiding kwalitatief hoogwaardig is. Dit is ter beoordeling aan de welstandscommissie.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

7.4.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. niet meer dan 30 % van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60 m²;
- b. het beroep of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis](#), dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in de Staat genoemde activiteiten;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;

- f. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal één reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt.

7.4.2 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

7.4.3 Sociale huurwoningen

De verhuur van sociale huurwoningen als bedoeld in artikel 7 lid 1 sub a dient plaats te vinden door een woningcorporatie.

7.4.4 Ontsluiting

- a. de woningen als bedoeld in artikel 7 lid 1 sub a worden ontsloten via de Singel (zuidzijde);
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ten hoogste 5 aaneengebouwde woningen ontsloten worden via de Oude Haven (oostzijde).

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen.
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

9.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals voorzieningen voor ventilatie en daglichttoetreding, mits de overschrijding niet meer dan 1,0 m bedraagt;
- b. de bouwdiepte van het ondergrondse bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4,0 m;
- c. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder b voor een bouwdiepte van het ondergrondse bouwwerk van maximaal 10,0 m, mits uit een onderzoeksrapport is gebleken dat hydrologische belangen niet worden geschaad en de waterbeheerder hierover heeft geadviseerd.

9.3 Parkeervoorzieningen

- a. Bij de realisering van nieuwe bebouwing of de uitbreiding van bestaande bebouwing binnen de in het plan opgenomen bestemmingen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, conform de geldende Nota parkeernormen;
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, indien is aangetoond dat elders wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

Onder het verbod op gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het (laten) gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning als zelfstandige wooneenheid;
- b. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- c. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het (laten) storten en/of (laten) lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. het (laten) gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- f. (raam)prostitutie;
- g. andere doeleinden dan waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft verleend.

10.2 Toegelaten gebruik

De in dit plan begrepen gronden mogen worden gebruikt voor incidentele standplaatsen zoals beschreven in artikel 1 lid 31.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

- a. het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten;
- b. 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 5,0 m worden overschreden;
- c. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits:
 1. deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10 % worden overschreden, en;
 2. maximaal 10 % overschrijding van de maximale goothoogte en hoogte van gebouwen, alleen wordt toegestaan indien deze afwijking noodzakelijk is om de voorgeschreven verdiepingshoogte uit het bouwbesluit te kunnen realiseren of om, in geval van een aanbouw, aan te kunnen sluiten op de reeds bestaande plafondhoogte of (goot)hoogte;
 3. maximaal 10 % overschrijding van de maximale hoogte van een woning, alleen wordt toegestaan als de dakhelling maximaal 50 graden bedraagt en de nok niet wordt afgeplat;
 4. maximaal 10 % overschrijding van de maximale hoogte van carports en pergola's alleen wordt toegestaan om aan te kunnen sluiten bij de bestaande (goot)hoogte van een woning of van een bijbehorend bouwwerk;
- d. het gebruik van een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk behorend bij een woning als afhankelijke woonruimte (mantelzorg), mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 2. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende bouwregels inzake bijgebouwen bij woningen of bedrijfswoningen wordt ingepast, met dien verstande dat de maximale oppervlakte die voor mantelzorg mag worden gebruikt niet meer dan 60 m² mag bedragen;
 3. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

4. een en ander met dien verstande dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- e. de bouw van een tijdelijk bouwwerk bij een woning ten behoeve van het verlenen van mantelzorg, mits:
 1. de maximum oppervlakte van het tijdelijke bouwwerk 20 m² bedraagt (bovenop de vierkante meters bijbehorende bouwwerken die bij een woning zijn toegestaan);
 2. de maximum bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerken 3,0 m bedraagt;
 3. het tijdelijke bouwwerk tenminste 1,0 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd;

één en ander met dien verstande dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

- f. het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning), mits:
 1. de omzetting niet leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu;
 2. de omzetting geen onevenredige negatieve invloed heeft op de verkeersintensiteit en -afwikkeling en op de parkeerbalans in de omgeving;
- g. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een maximum bouwhoogte van 20,0 m;
- h. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie tot vanaf peil een maximum bouwhoogte van 40 m, mits:
 1. in geval van bouwen op een gebouw, dat gebouw ten minste 12,0 m hoog is, geen beschermd monument is, en geen woongebouw is;
 2. in geval van bouwen anders dan op een gebouw, situering plaatsvindt op een locatie in een stedelijke omgeving, op een bedrijfsterrein, achter de achtergevelrooilijn van hoofdgebouwen, of nabij hoofdwegen, aansluitend aan infrastructurele werken;
 3. per geval vaststaat dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, windturbines, reclamezuilen, wegportalen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingen 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 10,0 m wordt verschoven.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 omgevingsvergunning voor 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 bouwen wordt gedaan binnen 2 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 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 overgangsregels van dat plan.

13.2 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 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 overgangsregels van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oude Haven Odijk'