

Bestemmingsplan 'Invaart Haaften'

Regels

Plan identificatie : NL.IMRO.0304.BPinvaarthaaften-1703
Planstatus : vast te stellen
Datum : 3 april 2017

Auteurs : mw. M.I. Huizer Msc
Drs. P.D. Thoenes

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten.....	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Water.....	8
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4.....	9
Artikel 5	Waterstaat - Uiterwaardgebied.....	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	12
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel.....	12
Artikel 7	Algemene bouwregels.....	13
Artikel 8	Algemene gebruiksregels.....	14
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels.....	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	16
Artikel 10	Overgangsrecht.....	16
Artikel 11	Slotregel.....	17

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Invaart Haaften' met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPinvaarthaaften-1703 van de gemeente Neerijnen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele 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 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 archeologisch deskundige:

de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.8 archeologisch onderzoek:

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.9 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

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

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 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.

1.16 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 bouwlaag:

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

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

1.26 omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

1.27 omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

1.28 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

1.29 ondergeschikt:

een functie, die in aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch ten dienste staat van de hoofdfunctie/ gebouw. Voor deze functie mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van bouwwerken als zodanig worden gebruikt.

1.30 prostitutie:

seksueel-erotische dienstverlening die, al dan niet zichtbaar vanaf de (openbare) weg, wordt aangeboden.

1.31 risicovolle inrichting:

een inrichting als bedoeld in art. 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of een inrichting met vergelijkbare externe veiligheidsrisico's, waarvoor een vergunningplicht geldt vanwege een risicovolle activiteit (bijvoorbeeld een LPG-opslagtank voor eigen gebruik of een LNG-opslagtank).

1.32 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.

1.33 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw en als een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg dan worden de betreffende gevels aangemerkt als voorgevels

1.34 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 boeiboord, 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 verticaal 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.
- 2.8 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 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing, waterafvoer en waterberging;
 - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. scheepvaart
 - d. kunstwerken;
- alsmede daaraan ondergeschikt:
- e. groenvoorzieningen

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van palen en (licht)masten zoals kribbakens ten behoeve van scheepvaart mag niet meer bedragen dan 7 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

Artikel 5 Waterstaat - Uiterwaardgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Uiterwaardgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de afvoer en doorstroming van rivierwater.

5.2 Bouwregels

- a. In of op de voor stroomvoerend rivierbed bestemde gronden mag uitsluitend ten behoeve van de in lid 5.2 sub b genoemde riviergebonden en de in lid 5.2 sub c genoemde niet-riviergebonden activiteiten worden gebouwd, mits de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen dit toelaten.
- b. De riviergebonden activiteiten zijn:
 1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
 2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
 3. de bouw of wijziging van scheepswerven, scheepsafbouw- en scheepsreparatiebedrijven;
 4. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
 5. de aanleg of wijziging van scheepswerven;
 6. de realisatie van natuur;
 7. de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
 8. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden, of
 9. de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- c. De niet-riviergebonden activiteiten betreffen:
 1. een groot openbaar belang en de activiteit kunnen redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 2. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit kan redelijkerwijs niet uit het rivierbed worden gerealiseerd;
 3. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of
 4. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.
- d. De activiteiten genoemd onder lid 4.2 sub b en c moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatwerk gewaarborgd blijft.
 2. Er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit.
 3. Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
 4. De resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

5. En specifiek voor het bepaalde in sub d onder punt 4 geldt dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekeerd zijn.
- e. In afwijking van het bepaalde in lid 5.2 sub a is een aantal kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten toegestaan. Deze betreffen:
 1. activiteiten als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken;
 2. activiteiten als bedoeld in artikel 5.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
 3. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing;
 4. overige activiteiten van, vanuit rivierkundig opzicht, ondergeschikt belang;
 5. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer- of -verruiming;
 6. tijdelijke activiteiten;
 7. een en ander mits voldaan wordt aan het bepaalde in lid 5.2 sub d onder punt 1 tot en met 3.
- f. Medewerking kan slechts worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de grenzen van deze dubbelbestemming te wijzigen dan wel de dubbelbestemming geheel op te heffen, uitsluitend naar aanleiding van en conform door de Staatssecretaris bekrachtigde wijzigingen in de kaartbijlage van de 'Beleidsregels grote rivieren', Staatscourant 12 juli 2006.
- b. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub a bedoelde wijzigingsbevoegdheid, dient de procedure uniforme voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 Awb gevolgd te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 Woningwet of 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 planregels 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.

7.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of 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 planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 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 bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

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 m³ 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 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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 overgangsbepaling van dat plan.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
'Regels van het bestemmingsplan Invaart Haaften'.