

**GEMEENTE HAREN 04-21-03 / 31-01-11
BESTEMMINGSPLAN VAN SPOOR TOT STEEG**

REGELS

INHOUDSOPGAVE

blz

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1: Begrippen	1
Artikel 2: Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3: Detailhandel	7
Artikel 4: Gemengd	9
Artikel 5: Groen	11
Artikel 6: Verkeer	13
Artikel 7: Wonen - Woongebouw	15
Artikel 8: Wonen - Zorg	17
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS	19
Artikel 9: Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 10: Algemene bouwregels	20
Artikel 11: Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12: Algemene afwijkingsregels	22
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
Artikel 13: Overgangsrecht	23
Artikel 14: Slotregel	24

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg van de gemeente Haren;
2. het bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0017.BP1266HV10HERS1-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;
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;
4. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
8. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
9. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
10. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

11. bewoning:
de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
12. 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;
13. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
14. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
15. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
17. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
18. bouwwerk:
een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
19. bruto verkoopvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (detailhandels)bedrijf, inclusief magazijn, opslag- en administratieruimten en dergelijke;
20. cafetaria:
een horecabedrijf waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren en dranken, en naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals snackbars en lunchrooms;
21. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

22. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
23. dove gevel:
een gevel, waarin geen of slechts bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, een en ander zoals bedoeld in artikel 1b lid 5 van de Wet geluidhinder;
24. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;
25. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
26. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
27. geluidsbelasting:
de geluidbelasting vanwege een spoorweg of het wegverkeer;
28. geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;
29. hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;
30. horecabedrijf en/of -instelling:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

31. kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd op opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;
32. kap:
een afdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak, met dien verstande dat de dakhelling van ondergeschikte delen van het bouwwerk 0 graden mag zijn;
33. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
de in de Beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woonbestemming (2001) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
34. ondergronds:
beneden peil;
35. overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
36. peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
- de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
37. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
38. prostitutiebedrijf:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.
Onder een prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

39. supermarkt:
een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;
40. woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
41. voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
42. winkel:
een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld te worden gebruikt voor de detailhandel;
43. woning:
een ruimte of complex van ruimten, blijkens zijn indeling en inrichting geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens:
de kortste afstand van enig punt tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens;
2. bouwhoogte/de nokhoogte 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
3. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. 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 constructie-deel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen en dakopbouwen niet meegerekend;
5. 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;
6. 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.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Detailhandel

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel met uitzondering van supermarkten;
 2. detailhandel met inbegrip van een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding "supermarkt";
 3. een cafetaria dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf ter plaatse van de aanduiding "horeca";voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
4. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;
5. een sportschool, ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum";
6. ondergrondse parkeervoorzieningen;

en in beperkte mate voor:

- b. woonstraten;
 - c. paden;
 - d. groenvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder overkappingen.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" zal het bebouwingspercentage van het bouwvlak ten hoogste het in de aanduiding aangegeven percentage bedragen;
- c. de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zal niet worden gebouwd, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "onderdoorgang";
- d. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte bedragen;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen zullen uitsluitend in één ondergrondse bouwlaag worden gebouwd.

3.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de sociale veiligheid, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4. Afwijken van de bouwregels

Met inachtneming van de sociale veiligheid, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 3.2.1. sub a in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het buiten een bouwvlak gebouwde gedeelte niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

3.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel zodanig dat de bruto verkoopvloeroppervlakte per winkel meer dan 350 m² bedraagt, met uitzondering van een supermarkt.

3.6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de aanduiding "sportcentrum" wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 4: Gemengd**4.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebouw ten behoeve van:
 1. sociaal-medische voorzieningen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
 2. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;
 - b. trappenhuis en bergingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - trappenhuis";
- en in beperkte mate voor:
- c. woonstraten;
 - d. paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. water;
- en de daarbijbehorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van het in lid 4.1. sub a genoemde gebouw gelden de volgende regels:

- a. het gebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen;
- c. het gebouw zal zijn voorzien van een kap;
- d. de bouwhoogte van het gebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen.

4.2.2. Voor het bouwen van trappenhuisen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - trappenhuis";
- b. de bouwhoogte van het gebouw zal ten hoogste 7.10 m bedragen.

4.2.3. Voor het bouwen van bergingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - trappenhuis";
- b. de bouwhoogte van het gebouw zal ten hoogste 4.50 m bedragen.

4. 2. 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

4. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de sociale veiligheid, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4. 4. Afwijken van de bouwregels

Met inachtneming van de sociale veiligheid, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 4.2.1. sub a in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het buiten een bouwvlak gebouwde gedeelte niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

4. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

Artikel 5: Groen**5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. paden;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. een sportschool, ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum";
- en in beperkte mate voor:
- e. tuinen en erven;
 - f. bermen en beplanting;
 - g. inritten en woonstraten;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbijbehorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een kunstwerk;

5.2. Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum";
- b. ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum" mag uitsluitend een sportschool worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

5.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de sociale veiligheid, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden voor parkeervoorzieningen.

5. 5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de aanduiding "sportcentrum" wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 6: Verkeer**6.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
 - b. woonstraten;
 - c. paden;
 - d. bovengrondse parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. terrassen;
 - h. een sportschool, ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum";
- en in beperkte mate voor:
- i. tuinen en erven;
 - j. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Voor het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen geldt de volgende regel:

- ondergrondse parkeervoorzieningen zullen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd.

6.2.2. Voor het bouwen van een sportschool gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum" mag uitsluitend een sportschool worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

6.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de sociale veiligheid, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

6. 4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de aanduiding "sportcentrum" wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 7: Wonen - Woongebouw**7.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. halfverdiepte parkeervoorzieningen;

en in beperkte mate voor:

- b. woonstraten;
- c. paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 14,00 m bedragen;
- c. halfverdiepte parkeervoorzieningen zullen uitsluitend in één verticale bouwlaag worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van de halfverdiepte parkeervoorzieningen zal ten hoogste 1,00 m ten opzichte van het peil bedragen;
- e. de naar de spoorlijn gekeerde gevel van het dichtst bij de spoorlijn gelegen woongebouw zal worden voorzien van een dove gevel.

7.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

7.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

7.4. Afwijken van de bouwregels

Met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 7.2.1. sub a in die zin dat een woongebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

7.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor parkeervoorzieningen anders dan in gebouwen;
- b. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een aan-huisverbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien de bedrijfsvloeroppervlakte groter is dan 33% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning.

Artikel 8: Wonen - Zorg**8.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Zorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. een verzorgings(te)huis;
 2. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 3. halfverdiepte parkeervoorzieningen;

en in beperkte mate voor:

- b. woonstraten;
- c. paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwregels

8.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 14,00 m bedragen;
- c. halfverdiepte parkeervoorzieningen zullen uitsluitend in één verticale bouwlaag worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van de halfverdiepte parkeervoorzieningen zal ten hoogste 1,00 m ten opzichte van het peil bedragen.

8.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

8.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

8. 4. Afwijken van de bouwregels

Met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 8.2.1. sub a in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

8. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor parkeervoorzieningen anders dan in gebouwen;
- b. het gebruik van gebouwen ten behoeve van horeca activiteiten.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS**Artikel 9: 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 10: Algemene bouwregels**10. 1. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

10. 2. Maximum aantal woningen

Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Detailhandel', 'Wonen - Woongebouw' en 'Wonen - Zorg' zal ten hoogste 118 bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" geen woningen mogen worden gebouwd.

Artikel 11: Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf.

Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Met inachtneming van de sociale veiligheid, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels in die zin dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 m mag bedragen;
- e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen in die zin dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de vergroting leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
 4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13: Overgangsrecht

13. 1. Overgangsrecht bouwwerken

13. 1. 1. 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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 gedaan.

13. 1. 2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1. met maximaal 10%.

13. 1. 3. Lid 13.1.1. 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.

13. 2. Overgangsrecht gebruik

13. 2. 1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13. 2. 2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1., 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.

13. 2. 3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1., 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.

13. 2. 4. Lid 13.2.1. 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 14: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg,
van de gemeente Haren**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 31 januari 2011.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....