

Regels bestemmingsplan Haarsteegsestraat 58-58a Haarsteeg

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Artikel 4 Wonen

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Artikel 7 Algemene bouwregels

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Artikel 10 Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Artikel 12 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Haarsteegsestraat 58-58a, Haarsteeg met identificatienummer NL.IMRO.0797.BPhaartgstestr58-ON01 van de gemeente Heusden;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

een, aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), 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 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.8 achtergevelrooilijn

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak, dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

1.9 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.11 archeologische verwachtingswaarden:

gronden met verwachtingswaarden, die kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen;

1.12 bebouwing

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

1.13 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een Bed & Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.14 bestaande situatie

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1 wordt onder oppervlakte van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van veehouderij verstaan de oppervlakte van de gebouwen die:
 - a. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of
 - b. mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning, of
 - c. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.
4. in afwijking van het bepaalde onder 1 wordt onder bestaande oppervlakte van een dierenverblijf verstaan die:
 - a. op 17 maart 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
 - b. mag worden gebouwd krachtens een vóór 17 maart 2017 verleende vergunning.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 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;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 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 kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap) voor zover deze zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden biedt als de daaronder gelegen bouwlagen;

1.21 bouwmassa

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.28 gebouw

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

1.29 geluidgevoelige functies

functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.30 gestapelde bebouwing:

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

1.31 huishouden

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen;

1.32 kelder

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

1.33 opgraving

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.34 perceelsgrens

de grens van een perceel;

1.35 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.36 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

1.37 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

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 een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.40 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.41 voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

1.42 voorgevellijn

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

1.43 voorgevelrooilijn

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

1.44 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop;

1.45 wonen (woondoeleinden)

Het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip 'woning';

1.46 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij 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 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;

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

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

2.6 dakhelling

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 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;

2.8 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;

2.9 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;

2.10 peil

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

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, parkeerplaatsen, verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen als gebouwen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, aan een hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming worden gebouwd. Voor deze gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Wegverkeer' mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1. Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

4.1.2 Aantal woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. gestapelde woningen zijn ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' toegestaan
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. bij het bepalen van de goothoogte dient minimaal $\frac{3}{4}$ van de totale gootlengte te voldoen aan de goothoogte;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag per perceel niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn;
- e. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- f. de oppervlakte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- g. de bouwhoogte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen, mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 30 m²;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende bepalingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- c. detailhandel is niet toegestaan.

4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Ten behoeve van het voorzien in voldoende waterberging gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt alleen verleend als is aangetoond dat met de bouw op eigen terrein wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening overeenkomstig de berekeningsmethode van de Keur danwel het daarop afgestemde gemeentelijke beleid. De waterbergingsvoorziening moet duurzaam in stand gehouden worden.

4.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing indien dit noodzakelijk is:

- a. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid;
- d. ter voorkoming dat bebouwing de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en inrichtingen, woningen en bouwwerken onevenredig aantast.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad, met dien verstande dat een geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat:

- a. een bouwplan voor gebouwen en/of bouwwerken geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m² en waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- b. een gebouw of ander bouwwerk wordt gebouwd op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat dit niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, mag slechts worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien aan de vergunning een, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 5.3, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;

- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

5.4.2 Uitzondering

De in lid 5.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. betrekking hebben op een gebied dat niet groter is dan 100 m² en waarbij de bodem tot maximaal 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan een of meer van de volgende voorschriften verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - archeologie 2 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Hoofdstuk 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 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rechtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2 Ondergronds bouwen

Binnen het plangebied mag, tenzij anders is aangegeven in de regels, onder gebouwen ondergronds worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse gebouwen gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bovengrondse gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van een woning voor de huisvesting anders dan van een huishouden;
- b. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- d. het innemen van een standplaats ten behoeve van het plaatsen van een caravan.

8.2 Niet strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt niet begrepen het gebruik van woningen voor recreatieve verblijfsvoorzieningen in de vorm van 'bed & breakfast', mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing en de daaraan gebouwde of vrijstaande bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
- b. het aantal personen ten behoeve van wie de recreatieve verblijfsvoorzieningen wordt uitgeoefend mag niet meer bedragen dan 10;
- c. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein;

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

8.3.1 Afwijken ten behoeve van de huisvesting arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. wordt voldaan aan het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2020', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden op 15 december 2020;
- b. indien het beleid als bedoeld onder a gedurende de planperiode van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met deze wijziging.

8.3.2 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. in een bestaande grondgebonden woning;
- b. maximaal 5% van de woningen in een straat, hieronder niet begrepen woningen in appartementen- of flatgebouwen, wordt aangewend voor de huisvesting anders dan van een huishouden, waarbij aan eventuele geconcentreerde huisvestingslocaties (> 5 personen) een factor twee wordt toegekend.
- c. sprake is van minimaal twee woningen tussen de woningen die aangewend worden voor de huisvesting anders dan van een huishouden;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016 (vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;
- e. sprake is van een verblijfsruimte van minimaal 12 m² per persoon;
- f. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
- g. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

8.3.3 Afwijken ten behoeve van gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, een psychiatrisch ziektebeeld of psychosociale problemen of andere, tijdelijke opvang hulpbehoevenden, mits:

- a. het betreft maximaal 12 personen, met inbegrip van de eventuele huisvesting van begeleiding en toezicht;
- b. het alles is gericht op zelfstandige bewoning;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016 (vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;
- d. een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd;
- e. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
- f. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. 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;
- b. 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 windturbines tot niet meer dan 20 m;
- c. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- d. 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 1,26 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Parkeren

10.1.1 Bouwen

- a. Een bouwwerk dat een parkeerbehoefte genereert volgens de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24-05-2016) mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24-05-2016).

10.1.2 Gebruik

- a. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is op eigen terrein ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde in 10.1.2 onder a wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24-05-2016).

10.1.3 Bepalen parkeerbehoefte

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het nieuwe bouwwerk of de functiewijziging.

10.1.4 Parkeren buiten eigen terrein

- a. In afwijking van het bepaalde in 10.1.1 en 10.1.2 kan worden toegestaan dat niet op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien, indien:
 - 1. Parkeren wordt opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de omgeving;
 - 2. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd.

- b. Bij toepassing van het bepaalde in 10.1.4 onder a dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de eisen die zijn gesteld voor het afwijken van de parkeernormen in de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24-05-2016).

10.1.5 Instandhoudingsverplichting

Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Heusden' (d.d. 24-05-2016).

10.1.6 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en de omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van de parkeergelegenheid.

10.1.7 Wijziging van de Nota Parkeernormen Heusden

Indien gedurende de planperiode een wijziging van de Nota Parkeernormen Heusden wordt vastgesteld, dient met deze wijziging rekening gehouden te worden.

10.2 Laad- en losruimte

- a. Als de bestemming van een nog te realiseren gebouw of functie aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate op eigen terrein kunnen worden voorzien.
- b. Deze bepaling geldt niet:
 - 1. bij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging;
 - 2. voor zover op andere geschikte wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid 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 kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Haarsteegsestraat 58-58a, Haarsteeg'