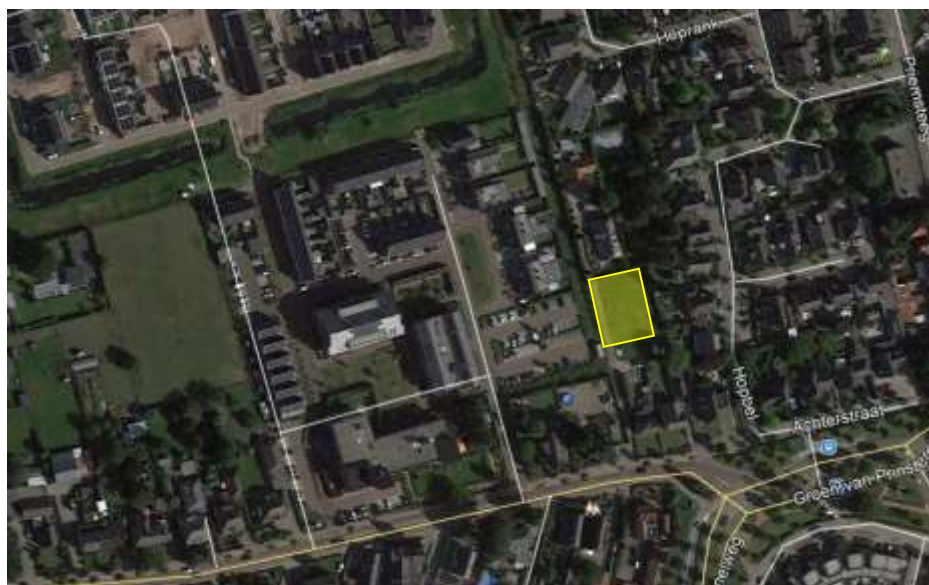


# Gemeente Heusden

## Bestemmingsplan 'Wolput (ong.) Vlijmen'



# REGELS

## Bestemmingsplan 'Wolput (ong.) Vlijmen'

Steller: H. de Jongh Advies  
Waalwijk  
Plan: 'Wolput (ong.) Vlijmen'  
Status: Ontwerp  
Versie: 1  
Datum: 14 december 2021

# Inhoudsopgave Regels

## Begripsbepalingen

Artikel 1	:	Begripsbepalingen	blz. 4
Artikel 2	:	Wijze van meten	blz. 9

## Bestemmingsbepalingen

Artikel 3	:	Verkeer	blz. 10
Artikel 4	:	Wonen	blz. 11

## Algemene regels

Artikel 5	:	Anti-dubbeltelbepaling	blz. 14
Artikel 6	:	Algemene gebruiksregels	blz. 14
Artikel 7	:	Algemene afwijkingsregels	blz. 15

## Overgangs- en slotregels

Artikel 8	:	Overgangsrecht	blz. 17
Artikel 9	:	Slotregel	blz. 17

# HOOFDSTUK 1

## INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1      **Begripsbepalingen**

#### **1.1 plan:**

het bestemmingsplan Wolput ong, Vlijmen van de gemeente Heusden.

#### **1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels NL.IMRO.0797.BPwolputong.ON01 met de bijbehorende regels 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 aan huis verbonden beroep of bedrijf:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt bijvoorbeeld niet verstaan het geven van cursussen door een professionele organisatie met meerdere docenten, een auto- of scooter reparatiebedrijf, een afhaalgelegenheid voor eten of bedrijfsmatige kinderopvang.

#### **1.6 achtergevel:**

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

#### **1.7 achtergevellijn:**

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

#### **1.8 achtergevelrooilijn:**

de achterste grens van een bouwvlak, alsmede het verlengde daarvan, 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 het huishouden, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

**1.10 bebouwing:**

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

**1.11 bed and 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 and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

**1.12 bestaand**

het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip legaal aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning.

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.15 bevoegd gezag:**

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.16 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.

**1.17 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.

**1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.19 bouwperceel:**

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

**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 overkapping.

**1.23 detailhandel:**

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

**1.24 functie:**

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

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 grondgebonden woning:**

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

**1.27 hoofdgebouw:**

het gebouw, of gedeelte daarvan, op een perceel dat gelet op de bestemming en uiterlijke verschijningsvorm het belangrijkste is.

**1.28 huishouden:**

één 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.

**1.29 kunstwerken:**

bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

**1.30 maaiveld:**

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein dat gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

**1.31 mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouden, die hulpbehoevend is, respectievelijk zijn, op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

**1.32 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen wijkverwarming, transformatorhuisjes, pompstations, schakeluisjes, gemalen, abri's en zendmasten.

**1.33 onderkomen:**

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

**1.34 onzelfstandige wooneenheid:**

woonruimte die niet is voorzien van een eigen toegang, van een eigen keuken en van een eigen toilet dan wel een woonruimte waar deze voorzieningen met één of meerdere bewoners gedeeld worden, waaronder worden verstaan kamers in studentenhuisen, kamers in het huis van een hoofdbewoner in de vorm van hospita-kamers en hiermee vergelijkbare woonruimtes.

**1.35 overkapping:**

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand, eventueel gedeeltelijk omsloten door wanden die niet tot de constructie behoren.

**1.36 patio:**

een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin.

**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:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.39 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.

**1.40 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, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

**1.41 voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan.

**1.42 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

**1.43 werk:**

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

**1.44 wonen (woondoeleinden):**

het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip 'woning'.

**1.45 woning:**

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

**1.46 zijstrook:**

de strook grond gelegen naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel, behorende bij het hoofdgebouw.



## 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 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.

### **2.4 breedte, diepte of lengte van een bouwwerk:**

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

### **2.5 dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6 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.

### **2.7 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.

### **2.8 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;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

## HOOFDSTUK 2

### BESTEMMINGSREGELS

#### Artikel 3 Verkeer

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

##### 3.2 Bouwregels

###### 3.2.1 Gebouwen

- a. Voor nutsvoorzieningen zijn de volgende regels van toepassing:
  1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4m;
- b. Gebouwen anders dan toegelaten onder a, zijn niet toegestaan.

###### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## Artikel 4      Wonen

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

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.

### 4.2      Bouwregels

#### 4.2.1    Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- c. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte die ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte die ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;.

#### 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 niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>;
- c. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup> mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één van de 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;
- f. de situering van bijgebouwen dient plaats te vinden ten minste 3 m achter de voorgevellijn;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

#### 4.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- c. 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;
- d. met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30m<sup>2</sup>;

2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4m.

#### **4.2.4 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4m.

#### **4.2.5 Voorwaardelijke verplichting**

- a. Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende regels:
  1. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als is aangetoond dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte overeenkomstig het bepaalde in de nota Parkeernormen Heusden 2016, zoals vastgesteld 17 mei 2016;
  2. indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder 1 gedurende de planperiode van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met deze wijziging;
- b. Ten behoeve van het voorzien in voldoende waterberging gelden de volgende regels:
  1. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt alleen verleend als is aangetoond dat op eigen terrein met de bouw wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening overeenkomstig de berekeningsmethode van de Keur dan wel het daarop afgestemde gemeentelijke beleid.

### **4.3 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.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a ten behoeve van een grotere diepte van hoofdgebouwen mits:

- a. de maximale diepte met niet meer dan 5 meter wordt vergroot;
- b. afwijken geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- c. afwijken er niet toe leidt dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.5.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf**

Voor de uitoefening van een 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 m<sup>2</sup>;

- b. er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m<sup>2</sup> van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## HOOFDSTUK 3

### ALGEMENE REGELS

#### Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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 6 Algemene gebruiksregels

##### 6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting anders dan van een huishouden
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- d. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

##### 6.2 Afwijken van de gebruiksregels

###### 6.2.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- d. het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

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

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 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.

### **6.2.3 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 6.1 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 de straat 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 m<sup>2</sup> 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.

### **6.2.4 Afwijken ten behoeve van gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 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 7 Algemene afwijkingsregels**

### **7.1 Algemene afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, (nok)hoogten en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10% wanneer door het toepassen van de ontheffing een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 5 m afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- c. Het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken; mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m overschrijdend is;
  3. balkons, mits:
    - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m overschrijdend;
    - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt;

## **7.2 Voorwaarden afwijking**

- a. De in lid 7.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend indien sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 8 Overgangsrecht

#### 8.1 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a. 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 8.2 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 als onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld als onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan 'Wolput (ong.) Vlijmen' van de gemeente Heusden.