

INHOUDSOPGAVE

blz.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	
Artikel 2 Wijze van meten	
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
Artikel 3 Groen	
Artikel 4 Verkeer - Verblijf	
Artikel 5 Wonen	
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN	12
Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling	
Artikel 7 (Algemene) bepalingen ten aanzien van het bouwen, hoogtes, bestaande oppervlakten	
Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	
Artikel 9 Algemene gebruiksbepaling	
Artikel 10 Algemene vrijstellingsbepaling	
Artikel 11 Algemene procedurebepaling	
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	15
Artikel 12 Strafbepaling	
Artikel 13 Overgangsbepaling	
Artikel 14 Slotbepaling	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

het bestemmingsplan Wolput Vlijmen van de gemeente Heusden, vervat in de plankaart en deze voorschriften;

plankaart:

de plankaart, bestaande uit een tekening, waarop de bestemmingen van de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn aangewezen, tekeningnummer 07970200005-.s01;

bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangeduid vlak met een zelfde bestemming;

bouwvlak:

een op de plankaart aangeduid vlak, deel uitmakende van het bestemmingsvlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

bouwwerk:

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

bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder een grondgebonden woning wordt verstaan een woning, die met de grond verbonden is;
- b. onder een hoekwoning wordt verstaan een woning die gesitueerd is aan het einde van een rij aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

- c. onder een appartementengebouw wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

gebouw:

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

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

hoofdgebouw:

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

hoogtescheidingslijn:

een op de kaart als zodanig aangeduide lijn, die de begrenzing vormt van verschillende bouwhoogtes binnen één bouwvlak;

bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

maaiveld:

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

woonruimte:

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden;

beroep aan huis:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel;

productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan:

een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

speelveld:

een openbaar terrein zoals een trapveld, basketbalterrein of skatevoorziening dan wel een terrein van vergelijkbare omvang waarop diverse speelvoorzieningen aanwezig zijn;

jongeren ontmoetingsplek:

een openbare voorziening voor jongeren met een zitgelegenheid en een beschutting tegen regen en wind;

bebouwingspercentage:

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

ondergronds:

onder het maaiveld.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, liftschachten, opbouwen voor technische installaties e.d. niet meegerekend;

de diepte van een bouwwerk:

vanaf maaiveld tot aan het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk, waarbij zowel bouwwerken onder als boven maaiveld worden meegerekend;

afstand op de plankaart:

van/tot het hart van een daarop geplaatste lijn.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Groen

1. Bestemmingsomschrijving

Binnen de op de plankaart voor Groen bestemde gronden zijn toegestaan:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. hondenuitlaatplaatsen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan:

- a. nutsvoorzieningen, mits wordt voldaan het volgende:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen.
 - 2. de (bouw)hoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 4 m, met dien verstande dat:
 - 1. voor lichtmasten de hoogte maximaal 6 m bedraagt;
 - 2. voor geluidwerende voorzieningen de hoogte maximaal 3 m bedraagt.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

1. Bestemmingsomschrijving

Binnen de op de plankaart voor Verkeer - Verblijf bestemde gronden zijn toegestaan:

- a. gebiedsontsluitingswegen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. erftoegangswegen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan:

- a. nutsvoorzieningen, mits wordt voldaan het volgende:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
 - 2. de (bouw)hoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 4 m, met dien verstande dat:
 - 1. voor lichtmasten de hoogte maximaal 10 m bedraagt;
 - 2. voor geluidwerende voorzieningen de hoogte maximaal 3 m bedraagt.

Artikel 5 Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

Binnen de op de plankaart voor Wonen bestemde gronden zijn toegestaan:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. verkeersdoeleinden, waaronder onder andere erfonthoudingswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. het uitoefenen van een beroep of een inrichting aan huis is toegestaan in een ondergeschikt deel van de woonruimte, mits:
 1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woonruimte;
 2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m²;
 3. de activiteit niet wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw in de zone bijgebouwen;
 4. de ruimtelijke uitstraling of uitwerking in overeenstemming is met een woonfunctie;
- h. parkeervoorzieningen, waarbij tenminste wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. op de bouwpercelen aan de Achterstraat, waarvan het bouwvlak is aangeduid met “grondgebonden”, wordt op eigen terrein tenminste één parkeerplaats in stand gehouden;
 2. op de bouwpercelen aan de Wolput, waarvan het bouwvlak is aangeduid met “grondgebonden”, wordt bij de hoekwoningen op eigen terrein tenminste één parkeerplaats in stand gehouden;
 3. de parkeerbehoefte van de bewoners van het appartementengebouw, gesitueerd op het bouwperceel, waarvan het bouwvlak is aangeduid met “appartementen”, wordt op eigen terrein ondergronds opgelost;
 4. de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage mag uitsluitend worden gesitueerd op de gronden op de kaart aangeduid met “in-/ uitrit parkeerkelder”.

2. Bouwvoorschriften

Binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan:

- a. nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m²;
 2. de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b. bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 6 m, met dien verstande dat:

1. voor vrijstaande reclame-uitingen de hoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
 2. voor geluidwerende voorzieningen de hoogte maximaal 3 m bedraagt;
 3. voor erf- en perceelsafscheidingen geldt dat voor zover deze achter de voorgevelrooilijn worden opgericht, de maximale hoogte 2 m bedraagt en voor zover deze vóór de voorgevelrooilijn worden opgericht de maximale hoogte 1 m bedraagt;
- c. ondergrondse parkeergarage, in maximaal één gebruikslaag.

Buiten het bouwvlak en buiten de zone bijgebouwen zijn voorts toegestaan:

- d. erkers en entreepartijen, mits;
1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
 2. de diepte van niet meer bedraagt dan 1,5 m.

Binnen de zone bijgebouwen zijn voorts toegestaan:

- e. bijgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 3 m, mits:
1. de zone behorende bij het bouwperceel mag voor maximaal 45% worden bebouwd tot een maximum van 60 m²; indien een inrichting is toegestaan dan mag deze zone ten behoeve van een inrichting ten minste worden bebouwd met het oppervlak zoals dat is toegelaten voor die inrichting;
 2. op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m² mag de maximum oppervlakte van 60 m² aan bijgebouwen worden vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 150 m² bedraagt;
 3. indien een bijgebouw niet tegen een ander gebouw wordt aangebouwd, dan dient de afstand van een bijgebouw tot een ander (bij)gebouw tenminste 1 m te bedragen.

Binnen het bouwvlak zijn daarenboven toegestaan:

- f. hoofdgebouwen met een bouwhoogte die niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- g. het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- h. bijgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- i. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 2 m van de voorgevel of het verlengde daarvan.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, 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 aangrenzende gronden;
- c. ter bevordering van de verkeers-, sociale- en brandveiligheid.

4. Specifieke gebruiksvoorschriften

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

- a. het (laten) gebruiken van een vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte;
- b. het (laten) gebruiken van een vrijstaand bijgebouw in de zone bijgebouwen als inrichting tenzij op de plankaart anders is aangeduid.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 (Algemene) bepalingen ten aanzien van het bouwen, hoogtes, bestaande oppervlakten

1. In die gevallen dat de bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in hoofdstuk 2 van deze voorschriften is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
2. In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in hoofdstuk 2 van deze voorschriften zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
3. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:
 - a. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvak met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden;
 - b. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
 - c. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;

Artikel 8 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 richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 9 Algemene gebruiksbepaling

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, in strijd met de gegeven bestemming(en).

2. Het is in ieder geval niet toegestaan de hier bedoelde gronden en/of bouwwerken te gebruiken, te doen of te laten gebruiken voor:

- a. standplaats van onderkomens, zoals caravans, kampeerauto's en tenten, indien gelijktijdig niet meer dan één caravan, kampeerauto of tent per bouwperceel wordt geplaatst en deze niet voor bewoning wordt gebruikt, alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
- b. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten c.q. materialen;
- c. opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of nodig is voor de realisering van de bestemming;
- d. terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke al of niet bruikbaar en al of niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn;
- e. seksinrichtingen e.d.;
- f. zelfstandige bewoning in geval het bijgebouwen betreft.

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing van het voorschrift zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3 wordt de procedure als bedoeld in artikel 11 in acht genomen.

Artikel 10 Algemene vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. een bestemmingsgrens en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 m mag bedragen;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 m mag bedragen;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van 3 m;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de vrijstelling slechts gegeven kan worden voor zover:
 - de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon;
- e. de bestemmingen Wonen en Groen en toestaan dat een jongerenontmoetingsplek wordt gerealiseerd met de daarbij behorende bouwwerken tot een hoogte van 3 m en waarbij gebouwen een oppervlakte mogen hebben van maximaal 25 m².

Artikel 11 Algemene procedurebepaling

- a. Voor zover dit artikel van toepassing is verklaard ligt het ontwerpbesluit tot wijziging en/of het verlenen van vrijstelling met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijke bedenkingen tegen het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit bedenkingen zijn ingediend, met redenen omkleed.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 12 Strafbepaling

Overtreding van een verbod opgenomen in:

artikel 9 lid 1, wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 13 Overgangsbepaling

1. Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan, behoudens het in dit artikellid bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
- c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoeld bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan behoudens in dit artikellid zijn bepaald.

2. Gebruik

Het gebruik van de gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan behoudens in dit artikellid bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 14 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Wolput Vlijmen' van de gemeente Heusden.