

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Wonen van de gemeente Culemborg.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0216.BPWonen-ON01 met de bijbehorende regels en bijlage.

appartement:

een zelfstandige wooneenheid in een woongebouw of in een ander gebouw boven een winkel of boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening.

huishouden:

Een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, met daaronder begrepen woongroepen die zorg behoeven en woongroepen, die voorzien in studentenhuisvesting of in de huisvesting van vluchtelingen en/of statushouders; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en zoals bedoeld in de toekomstige wetgeving.

Onzelfstandige wooneenheid:

Een ruimte of complex van ruimten bedoeld voor één huishouden, waarbij gebruik van keuken, douche en/of toilet gedeeld wordt met een ander huishouden.

sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

vervangende nieuwbouw:

een nieuw te bouwen woongebouw of ander gebouw met appartementen welke dient ter vervanging van de op die locatie voorheen aanwezige en ten behoeve van deze nieuwbouw gesloopte woonbebouwing en een met die voorheen aanwezige bebouwing vergelijkbare bouwmassa heeft.

wonen:

Woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij de bewoners gezamenlijk één huishouden vormen.

woning/zelfstandige wooneenheid:

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

woongebied:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen appartementen omvat en dat qua uiterlijke en bouwkundige verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

gebruiksoppervlak van een appartement:

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning of wooneenheid.

Artikel 3 Relatie met onderliggende bestemmingsplannen

De in dit bestemmingsplan opgenomen regels die betrekking hebben op het wonen gelden in aanvulling op de regels van de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen en laten de regels uit die onderliggende bestemmingsplannen ongewijzigd.

Artikel 4 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.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 5 Woningsplitsing

5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

- a. een woning of andersoortig vastgoed te splitsen in meerdere zelfstandige wooneenheden;
- b. een woning om te zetten naar twee of meer onzelfstandige wooneenheden.

5.2 Uitzonderingen

- a. Het verbod uit artikel 5.1 geldt niet voor bestemmingsplan Buitengebied. De gronden binnen bestemmingsplan buitengebied mogen worden bebouwd en gebruikt volgens de regels van dat bestemmingsplan.
- b. Een B&B mag niet langer dan 30 dagen aaneengesloten verhuurd worden aan dezelfde huurder
- c. Een huurder mag niet meer dan 90 dagen per jaar dezelfde B&B huren zonder zich in te schrijven bij de gemeente

5.3 Afwijken van de verbodsbepaling

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1, mits wordt voldaan aan tenminste één van de hierna genoemde randvoorwaarden:
 1. een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1.2 wordt getoetst aan de beleidsregel 'Woonvisie Culemborg 2017-2026' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
 2. het betreft een of meer appartement(en) boven winkels en/of andere commerciële ruimte dan wel boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening waar nog geen appartement aanwezig is en de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een appartement met een gebruiksoppervlak van tenminste 50 m² te realiseren;
 3. het betreft sociale huurwoningen waarover prestatieafspraken zijn gemaakt met de betreffende woningcorporatie of appartementen voor een specifieke doelgroep met een bijzondere en/of dringende woonvraag en waarin voor de betreffende doelgroep een kwalitatief goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
 4. het betreft appartementen in een monument of een in het geldende bestemmingsplan als zodanig aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebouw, waarvan het behoud dan wel een toekomstbestendige herbestemming zonder het toevoegen van woningen redelijkerwijs niet realiseerbaar is;
 5. het betreft een specifieke doelgroep met een bijzondere of dringende woonvraag;

5.3 Afwegingskader voor afwijkingen

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 5.2 geldt als voorwaarde dat:

- het minimum gebruiksoppervlak van een wooneenheid minimaal 50 m² bedraagt;
- er geen onevenredige verstening van de openbare ruimte plaatsvindt;
- voldaan moet worden aan de nota Parkeernormen die geldt op het moment van aanvraag.

En er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 3

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Overgangsbepaling

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 gegaan.

7.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

7.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1.1 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.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Overgangsbepaling

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

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, 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.

7.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, 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.

7.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.2.1 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Wonen Culemborg".