

Uittreksel bestemmingsplan Beekbergen en Lieren

Plankaart



Regels

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen begeleid wonen tot maximaal 2 woningen per bouwvlak;
- b. dependances, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance';
- c. zorgwoningen en woningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- d. beroepsuitoefening aan huis;
- e. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- f. een transportbedrijf (SBI-code 494) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
- g. een werkplaats ten behoeve van een bouw- en installatiebedrijf (SBI-code 41, 42, 43) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf';
- h. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- i. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- j. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- k. het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- l. nutsvoorzieningen;
- m. houtwal, ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
- n. tuin en/of erf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de gronden uitsluitend ten behoeve van parkeren mogen worden gebruikt; met de daarbij behorende bouwwerken.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Toegestane woningtypen

Als woningtypen zijn toegestaan:

- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen.

22.2.2 Bebouwingsschema

Naast de algemene bouwregels van artikel 29 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 22.4 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'	bouwvlak	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde.	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde (22.4a).	
Woningen ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'	bouwvlak, mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt.	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde.	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde.	- binnen het bouwvlak bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, voorzover de woningen daarop niet aaneen gebouwd zijn, voor woningen ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' ten minste 2,50 m; - binnen het bouwvlak bedraagt de afstand tussen woningblokken voor woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ten minste 5 m.
Bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij woningen ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'	bij een kaveloppervlakte tot 500 m ² : 50 m ² ; bij een kaveloppervlakte tussen 500 m ² en 750 m ² : 65 m ² ; bij een kaveloppervlakte vanaf 750 m ² : 85 m ² ; mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt; 20 m ² is in ieder geval toegestaan; deze oppervlaktemaat geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	bijgebouwen en aan- of uitbouwen: 3 m., dan wel de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde ;	- bijgebouwen en aan- of uitbouwen: 5 m, dan wel de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde; - overkappingen: 3 m.	- tevens toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'erf'; - tevens toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'; - situering minimaal 3 m achter de lijn, waarin de voorgevel van de woning is gebouwd (22.4c), uitgezonderd bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'; - wanneer een bijgebouw of aan- of uitbouw aan de woning wordt vastgebouwd, mag dat aan ten hoogste één zijde en/of aan de achtergevel van de woning; - bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of aan- of uitbouw waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de bouwhoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten; - voor het bepalen van de oppervlakte worden bijgebouwen en aan- of uitbouwen die worden gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis dan wel voor niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis meegeteld; - in bijgebouwen is het aanbrengen

				van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de beroepsuitoefening aan huis dan wel voor de niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan.
Dependances	65 m ²	3 m	5 m	- de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en dependances mag niet meer dan 75 m ² bedragen - een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen
Gebouwen ten behoeve van bouw- en installatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - O5'	150 m ²		4 m	
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen			- tuinmeubilair: 3 m; - antenne-installaties: 15 m; - overig: 2 m.	de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' bedraagt ten hoogste 1 m (22.4d)

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing binnen het bouwvlak teneinde de bebouwing in een compacte eenheid te situeren, voor zover dit noodzakelijk wordt geacht voor een landschappelijk, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig aanvaardbare en verantwoorde inpassing in de omgeving.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 38 opgenomen procedureregels van toepassing.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 22.2 bepaalde:

- a. voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van een woning ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' met niet meer dan 3,50 meter tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
- b. dat bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen minimaal 3 meter achter de lijn waarin de voorgevel is gebouwd moeten worden gesitueerd, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
- c. voor het ten behoeve van de privacy bouwen van een erf- of terreinafscheiding op hoekpercelen tot een bouwhoogte van 2 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Gebruik niet bebouwde grond

De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt; gebruik van de niet bebouwde grond ten behoeve van bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan; het verwijderen van de in lid 22.1 onder I bedoelde houtwal is niet toegestaan.

22.5.2 Beroepsuitoefening en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. dit gebruik beslaat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m² per kavel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' een gezamenlijk maximum van 75 m² is toegestaan;
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
- d. er wordt geen detailhandel uitgeoefend;
- e. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
- f. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
- g. bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst genoemde activiteiten.

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

De in artikel 40 opgenomen regels voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn van toepassing.

22.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

22.7.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 8 van de Bouwverordening (slopen), is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.

22.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 22.7.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. waarvoor eerder een vergunning is afgegeven;
- c. die in redelijkheid slechts kunnen worden aangemerkt als zijnde van ondergeschikte aard en omvang, zodat enige wezenlijke invloed op de in lid 22.1 bedoelde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet te verwachten is.

22.7.3 Toelaatbaarheid sloopwerkzaamheden

De in lid 22.7.1 bedoelde sloopwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien uit een nadere overweging van het verzoek blijkt dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie. Een verzoek om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk dient in dit geval daartoe vergezeld te gaan van een deskundigenrapport dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie.

22.7.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen omtrent de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk als bedoeld in lid 22.7.1 winnen zij advies in bij een deskundige.

22.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan ieder bouwvlak met de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'zorgwoning' toe te voegen teneinde zorgwoningen toe te staan indien:

- a. binnen de bebouwde kom geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;

- b. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
 - c. de bebouwing per bouwvlak maximaal 2.500 m³ bedraagt;
- de bebouwing voldoet aan de voor de betreffende locatie geldende maatvoerings- en bouwaanduidingen en aan de regels in het bebouwingsschema.