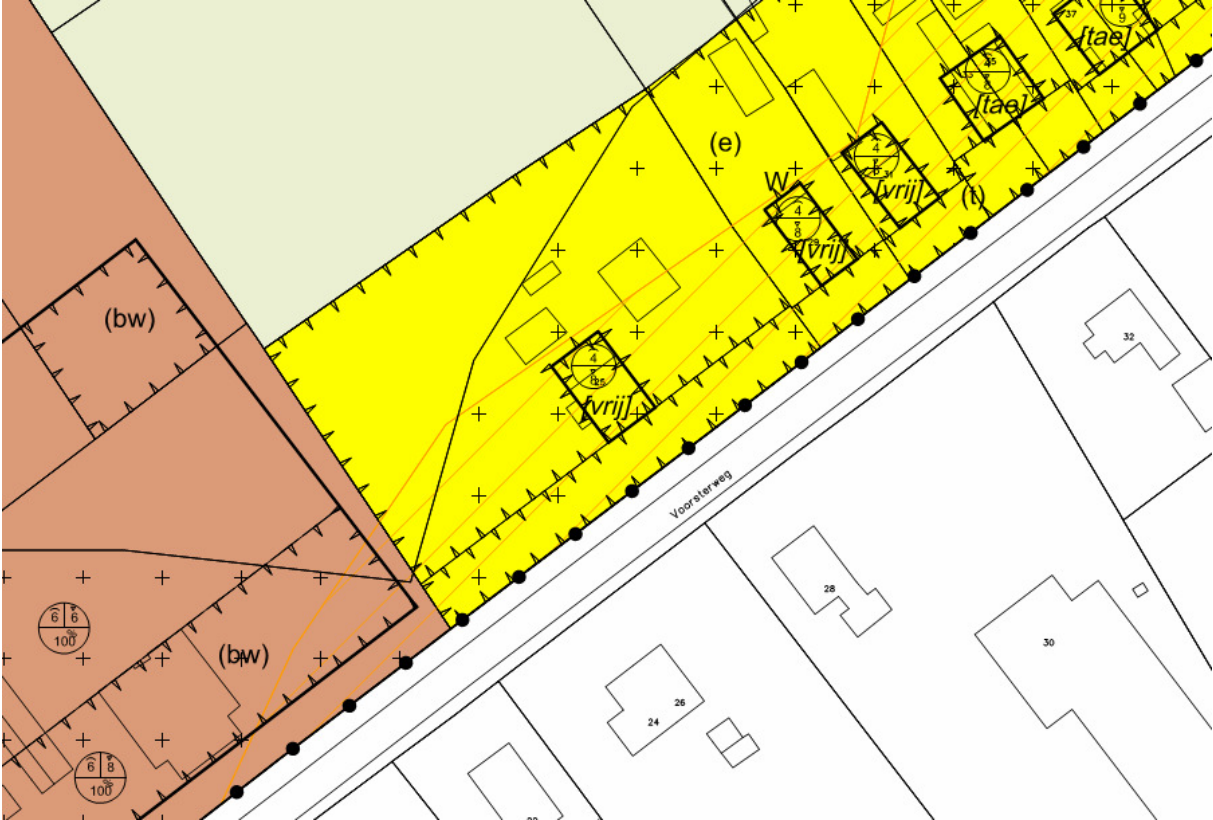


Loenen en Veldhuizen (vastgesteld 17 oktober 2013)

Uitsnede plankaart



Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen begeleid wonen tot maximaal 2 woningen per bouwvlak;
 - b. bedrijfsactiviteiten van categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - c. een aannemersbedrijf met werkplaats (SBI-code 43.4) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf met werkplaats';
 - d. een schildersbedrijf (SBI-code 43.3) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf';
 - e. een landbouwmechanisatiebedrijf (SBI-code 16.1) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf';
 - f. een installatiebedrijf met daaraan gerelateerde detailhandel (SBI-code 41, 42, 43) ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf';
 - g. detailhandel, uitsluitend op de begane grondlaag, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - h. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - i. jeugdopvang, ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang';
 - j. een dependance, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance';
 - k. beroepsuitoefening aan huis;
 - l. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
 - m. behoud, herstel en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - n. behoud en bescherming van monumentale bomen, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
 - o. nutsvoorzieningen van categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfstypen;
 - p. tuin en/of erf;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Toegestane woningtypen

Als woningtypen zijn toegestaan:

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

19.2.2 Bebouwingsschema

Naast de algemene bouwregels van artikel 27 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 19.4 genoemde afwijkingsbevoegdheden .

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 (19.4a)	
Woningen ter plaatse van de aanduidingen	bouwvlak, mits niet meer dan 60% van de	de ter plaatse van de aanduiding	de ter plaatse van de	- binnen het bouwvlak bedraagt de afstand tot de zijdelingse

'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'	kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt. het maximum bebouwd oppervlak van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m ²)'	'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	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 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - twee woningen' mag de vrijstaande woning worden gesplitst in twee woningen - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen niet meer woningen dan het aangeduide aantal op het perceel aanwezig zijn
Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'	aanduidingsvlak	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	
Gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m ²)'	aanduidingsvlak, met inachtneming van de maximum oppervlakte - ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m ²)'	4 m	8 m	
Gebouwen, 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	bijgebouwen en aan- of uitbouwen: 3 m	bijgebouwen en aan- of uitbouwen: 5 m overkappingen: 3 m	- tevens toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'erf' - situering minimaal 3 m achter de lijn, waarin de voorgevel van de woning is gebouwd (19.4c) - 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
Bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance'	tot 200 m ²	bijgebouwen en aan- of uitbouwen: 3 m	bijgebouwen en aan- of uitbouwen: 5 m overkappingen: 3 m	
Dependance ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance'	65 m ²	3 m	5 m	- oppervlakte dependance valt binnen totale oppervlakte bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij de woning; - Een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen; - Een dependance mag niet worden uitgebreid, met inbegrip van dakkapellen, erkers en balkons.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne-installatie overig: 2 m	- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' bedraagt ten hoogste 1 m (19.4d) - de bouwhoogte van geluidschermen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende maatregelen' bedraagt ten minste de in bijlage 8 aangegeven bouwhoogte

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bijgebouwen en de oppervlakte per bijgebouw, voor zover dit noodzakelijk is voor:

- het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
- het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 19.2 bepaalde:

- 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;
- 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;
- 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 verkeerveiligheid en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 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. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

19.5.2 Geluidwerende maatregelen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende maatregelen' mag een op grond van lid 19.2 toelaatbaar gebouw uitsluitend als woning worden gebruikt indien de in bijlage 8 aangegeven gevels en dakvlakken zijn uitgevoerd als geluidwerende gevel en als zodanig in stand worden gehouden en de in die bijlage aangegeven geluidschermen zijn gebouwd en in stand worden gehouden.

Het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende maatregelen' gebruiken van een gebouw als woning zonder dat de hiervoor bedoelde geluidwerende maatregelen aanwezig zijn is een strafbaar feit.

19.5.3 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, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m²)' een andere oppervlakte is aangegeven;
- 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 dit met uitzondering van het gebruik van de bedrijfsruimte op het perceel Burggraaf 26-28 dat als zelfstandig bedrijf gebruikt mag worden;
- 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.

19.5.4 Kantoor

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan, met dien verstande dat ten minste één bouwlaag of ten minste 300 m³ uitsluitend voor wonen mag worden gebruikt.

19.5.5 Gerelateerde detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf' is aan het installatiebedrijf gerelateerde detailhandel toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 200 m².

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 19.1 onder b bepaalde teneinde de vestiging van bedrijfstypen toe te staan die niet zijn genoemd in de Lijst van toegelaten bedrijfstypen, dan wel in de Lijst van toegelaten bedrijfstypen voorkomen in een hogere categorie dan in het betreffende aanduidingsvlak is toegestaan, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijfstypen die ter plaatse bij recht zijn toegestaan, en die maximaal voorkomen in categorie 2 van de Lijst van toegelaten bedrijfstypen.

19.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning binnen een afstand van 5 meter uit het hart van een monumentale boom ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom':

- a. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te leggen of aan te brengen;
- b. wegen en paden aan te leggen en te verharderen of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
- c. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
- d. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen;
- e. andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van bomen ten gevolge hebben of kunnen hebben.

19.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 19.7.1 opgenomen verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. als bedoeld in sublid 19.7.1 onder e, voor zover de artikelen 4.5.1 tot en met 4.5.11 van de Algemene Plaatselijke Verordening daarop van toepassing zijn.

19.7.3 Beoordelingscriteria

Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de monumentale boom niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die boom niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

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

19.8.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in hoofdstuk 8 van de Bouwverordening (slopen) bepaalde is het ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

19.8.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 19.8.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. waarvoor eerder een vergunning is afgegeven;
- c. die in redelijkheid kunnen worden aangemerkt als zijnde van ondergeschikte aard en omvang, zodat enige wezenlijke invloed op de in lid 19.1 bedoelde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet te verwachten is.

19.8.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

- a. De in lid 19.8.1 bedoelde sloopwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien uit een nadere onderbouwing van de aanvraag 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. De aanvrager dient daartoe bij de aanvraag om de hier bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een deskundigenrapport te overleggen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie.
- b. Het overleggen van een deskundigenrapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie afdoende bekend is dat de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw dermate slecht is respectievelijk zijn dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist.

19.8.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist omtrent de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 19.8.1 wint het advies in bij een deskundige.

19.9 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. 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;
- d. de bebouwing voldoet aan de voor de betreffende locatie geldende maatvoerings- en bouwaanduidingen en aan de regels in het bebouwingsschema.