

[direct naar inhoud van Artikel 10 woondoeleinden](#)

# Bestemmingsplan "Parkheide-Wauberg Noord"

## Voorschriften

### Hoofdstuk 3 bepalingen met betrekking tot afzonderlijke bestemmingen

#### Artikel 10 woondoeleinden

**Plan:** Bestemmingsplan "Parkheide-Wauberg Noord"

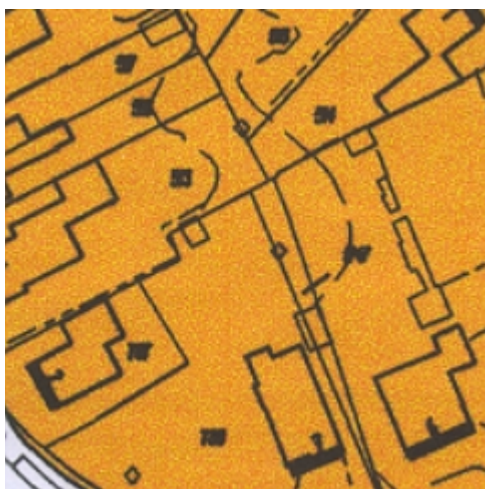
**Status:** vastgesteld

**Plantype:** ex art. 10 WRO beheer/ontwikkeling

**IMRO-idn:** NL.IMRO.08820000BPLKOM01002-

- [Toelichting](#)
- [Bijlage bij toelichting](#)
- [Voorschriften](#)
  
- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

#### Artikel 10 woondoeleinden



bestemming: woondoeleinden

	detailhandelsdoeleinden toegestaan
	horecadoeleinden toegestaan
	praktijkruimte toegestaan
	garageboxen

aanduidingen

### Lid A. Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als woondoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden waarbij de op de plankaart aangegeven matrix in het linkervak het type bebouwing voor de aaneengesloten gronden als volgt aangeeft:

1 = grondgebonden, vrijstaande

2 = grondgebonden, twee aaneen of aaneengesloten,

3 = gestapeld;

4 = grondgebonden en/of gestapeld;

- b. aan huis gebonden beroep;
- c. verkeersdoeleinden in de vorm van wegen, woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen ten behoeve van in-/opritten gelegen voor garages/garageboxen;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen;
- g. infiltratievoorzieningen, en tevens, voor zover op de plankaart nader aangeduid, voor:
- h. garageboxen;
- i. detailhandelsdoeleinden;
- j. horecadoeleinden niet zijnde discotheek/dancing, maar zijnde (eet)café, fast-foodvestiging of restaurant;
- k. praktijkruimten.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen:

- de op de plankaart aangegeven "leidingzone ondergrondse leidingen", zijn primair de desbetreffende bepalingen van deze voorschriften van toepassing.

### Lid B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Ter verwezenlijking van de onder lid A. beschreven doeleinden wordt, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8, het volgende beleid gevoerd:

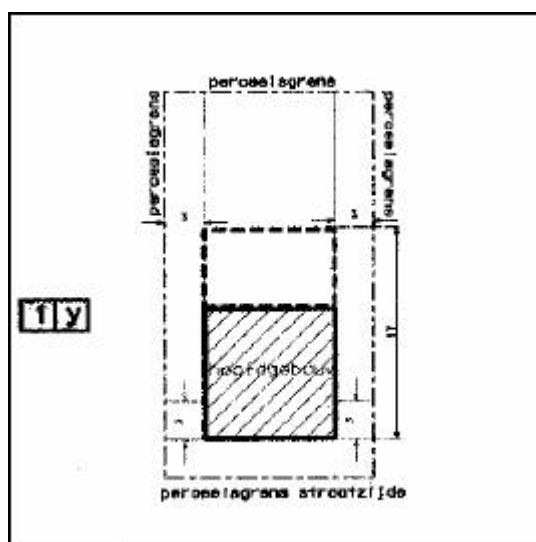
- 1. ten aanzien van de onderlinge afstemming van de verschillende doeleinden gelden de volgende bepalingen:
  - centraal in deze bestemming staat het streven naar behoud en versterking van de woonfunctie. Hiermee in strijd zijnde ontwikkelingen moeten worden voorkomen. Er wordt een beheer gevoerd dat binnen de daarvoor beschikbare financiële middelen gericht is op de optimalisering van het woonklimaat;
  - de detailhandels-, horecadoeleinden en praktijkruimten nemen een aan het wonen ongeschikte plaats in en vinden alleen op de begane grond plaats. Elders in deze bestemming zijn deze functies niet toegestaan;
  - de doeleinden van openbaar nut nemen in de bestemming een ongeschikte plaats in qua situering en omvang;
  - de op de plankaart aangegeven ruimtelijke karakteristieken worden gerespecteerd;
  - de groenvoorzieningen geven de onderscheiden woonbuurten mede hun eigenheid;
  - de verkeersdoeleinden dienen slechts ter ontsluiting van de woongebieden en de aansluiting daarvan op het hoofdwegennet.
  
- 2. de woning kan worden gebruikt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen onder de voorwaarden dat:
  - de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft;
  - er geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu door onder meer het aantrekken van publiek of verkeer, inhoudende dat de activiteit moet vallen onder categorie 1 zoals opgenomen in bijlage 3. bij de voorschriften: lijst van bedrijfstypen en/of daarmee, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, vergelijkbare bedrijven;
  - er geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen/gronden;
  - de ruimte ten behoeve van de voorgenomen activiteiten een beperkte omvang kent, dat wil zeggen dat maximaal 33% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor de betreffende activiteiten gebruikt mag worden;
  - ter plaatse geen detailhandel zal plaatsvinden (dat wil zeggen geen verkoop aan huis);
  - degene die de activiteiten in het pand verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning moet zijn en deze activiteiten dienen alleen c.q zoveel mogelijk zelfstandig worden verricht;
  - maximaal 1 persoon mag voor ondersteuning hieraan worden toegevoegd, maar deze persoon mag de bedoelde activiteiten niet zelf uitoefenen;
  - de activiteiten c.q het beroep mag niet een zodanig verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor de verkeersoverlast onevenredig zal toenemen, dan wel extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden. Zulks naar oordeel van Burgemeester en Wethouders;
  - voor het plaatse van eventuele reclameaanduidingen wordt verwezen naar artikel 4.7.2. van de Algemene Plaatselijke Verordening.
  
- 3. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreidingsmogelijkheid ter realisering van een naar de eisen van de tijd redelijk wooncomfort. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid, als vrijstaande, blok van 2 of geschakelde woning, nagestreefd. Nieuwe woningen zullen ook binnen dit regime worden gerealiseerd.
- 4. onderscheid in de bouwmogelijkheden naar hoogte, oppervlak en situering leidt niet tot onderscheid in de gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden van de onderscheiden bouwmogelijkheden worden niet beperkt, voor zover sprake is van normaal gebruik in relatie tot de woonbestemming.

- 5. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige omgeving. De inrichting van de woonomgeving wordt daartoe afgestemd op de volgende uitgangspunten:
  - menging van tuin- en straatgericht wonen;
  - vermindering van blinde eindgevels op de woningen.
- 6. het beleid is erop gericht om de verbouw en herbouw van woningen zodanig te bevorderen, voor zover goed gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, dat aan de geschiktheid en inrichting voor ouderenhuisvesting redelijkerwijze wordt voldaan. Daarbij zal getoetst worden dat voldaan wordt aan de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.

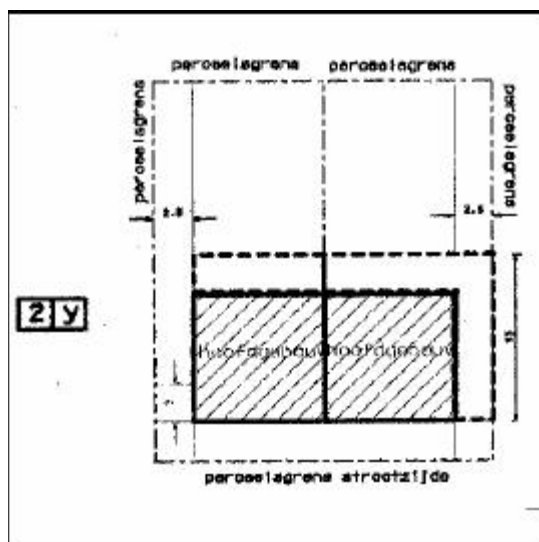
### Lid C. Gebruik van de grond voor bebouwing.



bouwvoorschriften



idem



idem

Op de tot woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

- a. Voor gebouwen gelden daarbij de volgende bepalingen:
  - 1. het rechthoek van de op de plankaart aangegeven matrix geeft het maximaal aantal bouwlagen aan voor de aaneengesloten gronden, tenzij anders aangeduid op de plankaart voor het betreffende perceelsgedeelte, en waarbij een bouwlaag maximaal 3,20 m mag bedragen;
  - 2. op de in de bestemming begrepen gronden mogen naast de bestaande bebouwing geen woningen worden opgericht behoudens wanneer een bebouwingsgrens aanwezig is, waarachter geen bebouwing aanwezig is;
  - 3. de bestaande hoofdgebouwen mogen achter de aangeduide bouwgrens c.q. voorgevelrooilijn uitbreiden waarbij de afstand tussen voor- en achtergevel:
    - indien in het linkervak van de op de plankaart aangegeven matrix het cijfer 1 is aangegeven, niet meer dan 17,00 m. mag bedragen;
    - indien in het linkervak van de op de plankaart aangegeven matrix het cijfer 2 is aangegeven, niet meer dan 13,00 m. mag bedragen,

mits nooit meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd en de inhoud van een grondgebonden woning maximaal 1.000 m<sup>3</sup> en van een gestapelde woning maximaal 600 m<sup>3</sup> bedraagt;

- 4. de (voor)gevels van het hoofdgebouw moeten geplaatst worden in de op plankaart aangegeven bouwgrens;
- 5. indien in het linkervak van de op de plankaart aangegeven matrix het cijfer 1 is aangegeven de afstand van de zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 3,00 m. uit de nabij gelegen zijdelingse perceelsgrens dient te worden gebouwd;
- 6. indien in het linkervak van de op de plankaart aangegeven matrix het cijfer 2 is aangegeven de zijgevel in of minimaal 2,50 m. uit de zijdelingse perceelsgrens dient te worden gebouwd;
- 7. ter plaatse van de aanduiding op de plankaart "geen hellend dak toegestaan" mogen woningen uitsluitend plat worden afgedekt;
- 8. in tegenstelling tot het bepaalde sub a.3 mag de bestaande hoofdbebouwing van de op de plankaart nader aangeduide detailhandels-, horecadoeleinden en praktijkruimten niet

uitbreiden met uitzondering van uitbreiding van de bestaande hoofdgebouwen tot het in de ter plaatse geldende matrix aangegeven aantal bouwlagen;

- 9. bijgebouwen en carports/overkappingen mogen worden opgericht overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.
- b. Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3,00 m. bedragen met uitzondering van:
    - erfafscheidingen die voor de voorgevel van de woning maximaal 1,00 m. en achter de voorgevel maximaal 2,00 m. hoog mogen zijn;
    - voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 m. hoog mogen zijn;
    - antennes en antennemasten die maximaal 12,00 m. hoog mogen zijn.

#### Lid D. Vrijstellingsbevoegdheid:

○	detailhandelsdoeleinden toegestaan
□	horecadoeleinden toegestaan
△	praktijkruimte toegestaan
---	garageboxen

aanduidingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. avan het bepaalde in lid A. voor wat betreft het cijfer in het linkervak van de matrix en wel zodanig dat één grondgebonden woning mag worden vervangen door minimaal twee gestapelde woningen indien de inhoud per woning niet minder dan 150 m<sup>3</sup> bedraagt en het maximaal aantal bouwlagen, op de plankaart in het rechtervak van de matrix aangegeven, in acht wordt genomen;
- b. voor het gebruik van de woning voor de uitoefening van consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten onder de voorwaarden dat:
  - 1. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft, inhoudende dat het bruto grondvloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 30% en nooit meer dan 80 m<sup>2</sup> als zodanig mag worden gebruikt voor de activiteiten;
  - 2. er geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu door onder meer het aantrekken van publiek of verkeer, inhoudende dat de activiteit moet vallen onder categorie 1 zoals opgenomen in bijlage 3. bij de voorschriften: toegesneden lijst van bedrijfstypen en/of daarmee, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, vergelijkbare bedrijven;

- 3. er geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen/gronden;
  - 4. ter plaatse geen detailhandel zal plaatsvinden (dat wil zeggen geen verkoop aan huis);
  - 5. degene die de activiteiten in het pand verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning moet zijn en deze activiteiten dienen alleen c.q zoveel mogelijk zelfstandig worden verricht;
  - 6. maximaal 1 persoon mag voor ondersteuning hieraan worden toegevoegd, maar deze persoon mag de bedoelde activiteiten niet zelf uitoefenen;
  - 7. de activiteiten c.q het beroep mag niet een zodanig verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor de verkeersoverlast onevenredig zal toenemen, dan wel extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden. Zulks naar oordeel van Burgemeester en Wethouders;
  - 8. voor het plaatse van eventuele reclameaanduidingen wordt verwezen naar artikel 4.7.2. van de Algemene Plaatselijke Verordening.
- 
- c. van het bepaalde in lid B. sub 2. 4e blokje voor het gebruik van de ruimte ten behoeve van aan huis gebonden beroep tot een maximum van 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning met dien verstande dat voldaan wordt aan de overige voorwaarden zoals deze gesteld zijn in Lid B. sub 2.
  - d. van het bepaalde in lid C. sub a.4 voor het overschrijden van de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens tot een maximum van 2,00 m. en over maximaal 30% van de voorgevellengte per bouwperceel;
  - e. van het bepaalde in lid C. sub a.5 tot het bouwen van de zijgevel in de zijdelingse bouwperceelgrens;
  - f. voor de bouw van één grondgebonden woning met bijgebouwen ter plaatse van een open plek tussen de bestaande bebouwingsstructuur, mits de op de plankaart aangegeven matrix in acht wordt genomen en onder de voorwaarden dat het bepaalde in lid C. sub a.3 t/m a.6, a.9 en b.1 van dit artikel in acht wordt genomen voor zover dit van toepassing is;
  - g. voor de op de plankaart als:
    - 1. detailhandelsdoeleinden aangegeven gronden voor het uitbreiden van het bedrijfsvloeroppervlak met maximaal 15% tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
    - 2. horecadoeleinden aangegeven gronden voor het uitbreiden van het bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 200 m<sup>2</sup>;
    - 3. praktijkruimten aangegeven gronden voor het uitbreiden van het bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup>.

ten behoeve van het inpandig bouwen van woningen in grootschalige, karakteristieke en/of monumentale bebouwing (woningsplitsing), mits:

- 1. de noodzaak ten behoeve van het behoud van de karakteristieke verschijningsvorm en/of de cultuurhistorische waarde is aangetoond;
- 2. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- 3. aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast;
- 4. de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;
- 5. de woningbouw past binnen de in het regionaal volkshuisvestingsplan opgenomen aantallen door middel van inpandig bouwen te realiseren woningen,

met dien verstande, dat:

de bouwmassa niet mag toenemen;

de woningen afzonderlijk een inhoud hebben van ten minste 300 m<sup>3</sup>;

voorafgaand aan de realisatie van de toe te voegen woning het oppervlak aan bijgebouwen is teruggebracht tot ten hoogste 70 m<sup>2</sup> per woning, tenzij er sprake is van bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden;

voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in dit artikel.

- h. bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in dit lid sub a t/m h dient het onderstaande in acht te worden genomen:
  - 1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  - 2. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
  - 3. de parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed;
  - 4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

#### **Lid E. Wijzigingsbevoegdheid.**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de op de plankaart als:

a.1 detailhandelsdoeleinden aangegeven gronden te wijzigen in de aanduiding horecadoeleinden voor (eet)café, fast-food vestiging, restaurant tot maximaal 200 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak en de aanduiding praktijkruimten tot maximaal 150 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak;

a.2. horecadoeleinden aangegeven gronden te wijzigen in de aanduiding praktijkruimten tot maximaal 150 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak;

a.3. praktijkruimten aangegeven gronden te wijzigen in de aanduiding horecadoeleinden voor (eet) café, fast-food vestiging, restaurant tot maximaal 200 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak.

b. Burgemeester en Wethouders volgen bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de in afdeling 3.4 Algemene Wet bestuursrecht omschreven procedure.

#### **Lid F. Nadere eisen.**

Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in lid B. en C. van dit artikel nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en de afmetingen van de hoofdgebouwen en bijgebouwen;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. het bouwen in twee bouwlagen op een afstand van meer dan 13,00 m achter de voorgevelrooilijn.
- d. De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
  - 1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
  - 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;



- 3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van verkeersbelangen, uitzicht en privacy van derden.