

**Artikel 15 Wonen - 3**

Plan: Bebouwde kom Putte, 1e herziening  
 Status: vastgesteld  
 Plan type: bestemmingsplan  
 IMRO-Idn: NL.IMRO.0873.PUTTxBP072xHERZx01-VG01

**15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', tevens panden met cultuurhistorische waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens horeca;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens kantoren;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – kapsalon', tevens een kapsalon;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – seksbedrijf', tevens een seksbedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – ondergrondse watergang', tevens een ondergrondse watergang,

met daaraan ondergeschikt:

- i. aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. erven en tuinen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen.

**15.2 Bouwregels**

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 15.1 genoemde functies worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

**15.2.1 algemeen:**

- a. de oppervlakte aan bebouwing, bestaande uit hoofdgebouw, vrijstaande bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals carports, overkappingen, ondergrondse bouwwerken e.d., mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom B van de als bijlage bij deze regels toegevoegde "Tabel Toegestane Bebouwing";
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 15.2.3 sub d en e;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 15.2.4 sub c en d;
- d. buiten het bouwvlak is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan, met dien verstande dat dit verbod niet van toepassing is voor het oprichten van erf-/perceelafscheidings, pergola's, vlaggenmasten e.d.;
- e. op de onderhavige gronden is het toegestaan gebouwen geheel of ten dele ten dienste van wonen te bouwen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum;

**15.2.2 met betrekking tot de hoofdgebouwen:**

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen, in de vorm van vrijstaande-, twee-aaneengebouwde- en aaneengebouwde woningen, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan' is de bouw van maximaal 1 woning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan 2' is de bouw van maximaal 2 woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan 3' is de bouw van maximaal 3 woningen toegestaan;
- e. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen geheel of gedeeltelijk gebouwd te worden in of evenwijdig aan de gevellijn;
- f. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een zone van 15 meter achter de gevellijn;
- g. de oppervlakte aan bebouwing als hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom C van de als bijlage bij deze regels toegevoegde "Tabel Toegestane Bebouwing";
- h. de afstand tot een zijdelingse bouwperceelsgrens van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer hoofdgebouwen aaneen, voor zover het de niet aangebouwde zijde(n) betreft, dient minimaal 3 meter te bedragen;
- i. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval deze aangehouden dient te worden;

**15.2.3 met betrekking tot de bijgebouwen:**

- a. bijgebouwen mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
- b. de oppervlakte aan bebouwing als vrijstaand bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom D van de als bijlage bij deze regels toegevoegde "Tabel Toegestane Bebouwing";
- c. de oppervlakte aan bebouwing als aangebouwd bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom E van de als bijlage bij deze regels toegevoegde "Tabel Toegestane Bebouwing";
- d. bijgebouwen voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze bestaan, met dien verstande dat de bestaande inhoud of de situering niet mag worden vergroot respectievelijk worden veranderd, uitgezonderd het bepaalde in 15.2.3 sub e;
- e. het is toegestaan bijgebouwen in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
  1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
  2. de hier bedoelde bijgebouwen tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
  3. de afstand tot een bouwperceelsgrens, grenzend aan de openbare ruimte, minimaal 3 meter bedraagt;
  4. de breedte maximaal 75% van de gevel bedraagt;
- f. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,3 meter en de bouwhoogte maximaal 5,8 meter bedragen;
- g. voor bijgebouwen geldt dat deze minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd, met uitzondering van carports waarvoor geldt dat deze tot aan de feitelijke voorgevel mogen worden gesitueerd;

**15.2.4 met betrekking tot de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf-/perceelafscheidings op hoeksituaties:**

- a. de oppervlakte aan bebouwing als bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom F van de als bijlage bij deze regels toegevoegde "Tabel Toegestane Bebouwing" met dien verstande dat pergola's, erf-/perceelafscheidings, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;
- b. op de gronden, gelegen achter de feitelijke voorgevel, mag de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van pergola's e.d., waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen, alsmede overkappingen, carports e.d., waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen en minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd, met uitzondering van carports waarvoor geldt dat deze tot aan de feitelijke voorgevel mogen worden gesitueerd;
- c. op de gronden, gelegen vóór de feitelijke voorgevel, mag, uitgezonderd het bepaalde in sub 4.d, de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1 meter bedragen, met uitzondering van pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen;
- d. het is toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van een luifel vóór de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
  1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
  2. de hier bedoelde bouwwerken tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
  3. de breedte maximaal 30% van de gevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt, maar nooit breder is dan 1,75 meter;

#### 15.2.5 met betrekking tot de erf-/perceelafscheidings op hoeksituaties:

- a. op de gronden, voor zover deze achter de feitelijke voorgevel zijn gelegen én sprake is van een hoeksituatie, zijn erf-/perceelafscheidings toegestaan tot een hoogte van 2 meter;
- b. op de gronden, voor zover deze vóór de feitelijke voorgevel zijn gelegen, zijn erf-/perceelafscheidings toegestaan tot een hoogte van 1 meter, met dien verstande dat over een lengte van maximaal 30% van de feitelijk te realiseren c.q. gerealiseerde erf-/perceelafscheiding een hoogte is toegestaan van maximaal 2 meter, mits sprake is van:
  1. een functionele verhoging, zoals een poort of markering van een toegangspad c.q. inrit;
  2. een overwegend transparante uitvoering.

#### 15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van directe omgeving);
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de brandveiligheid.

#### 15.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de opgenomen bouwgrens met gevellijn te verschuiven met maximaal 10 meter en vervangende nieuwbouw c.q. nieuwbouw, voor zover dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de tekening, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, waarbij gelet wordt op de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
- b. er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan de verkeersveiligheid, alsmede de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. door middel van onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen.

#### 15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo, wordt in ieder geval bedoeld:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksbedrijf, het kweken en/of telen van verdovende middelen voor zover dit het voorzien in de eigen behoefte te boven gaat;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis, dan wel bedrijfsmatige activiteiten, uitgezonderd het bepaalde in 15.5.2 en 15.5.3;
- d. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van detailhandel in:
  1. brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
  2. volumineuze goederen;
  3. erotisch getinte artikelen;

15.5.2 het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van beroep aan huis, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor wordt gebruikt niet meer is dan 100 m<sup>2</sup>;

15.5.3 het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, passende in een woonomgeving, mits:

- a. het betreft bedrijven die voorkomen onder categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijven, alsmede bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen;
- b. het niet betreft geluidsonderzoekplichtige inrichtingen;
- c. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, wat betekent dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing, met een absoluut maximum van 40 m<sup>2</sup>, ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten gebruikt mag worden;
- d. vast staat dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. het geen publiekgerichte voorziening betreft;
- f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dit houdt in dat degene die de activiteiten uitvoert tevens bewoner is van het hoofdgebouw;
- g. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

- h. het aan de bestemming onttrekken van (een deel) van de bij het betreffende hoofdgebouw behorende garage slechts is toegestaan, indien op het bij de woningbehorende erf vervangende parkeerruimte, bestaande uit ten minste één parkeerplaats, aanwezig is;
- i. er geen sprake is van detailhandel;
- j. de activiteit(en) niet leiden tot een onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente;

**15.5.4 woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing of anderszins is niet toegestaan, voor zover dit leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum.**

#### **15.6 Afwijken van de gebruiksregels (n.v.t.)**

#### **15.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (n.v.t.)**

#### **15.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de beeldbepalende panden, die op de verbeelding zijn voorzien van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen van de in sub a bedoelde bouwwerken is slechts toelaatbaar indien de ruimtelijke en visuele karakteristiek van de gronden en de gebouwde omgeving niet in onevenredige mate wordt aangetast waartoe burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de monumentencommissie of een ander vergelijkbaar orgaan;
- c. het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  - 1. het normale beheer en onderhoud betreffen;
  - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### **15.9 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **15.9.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van woningvermeerdering, mits:**

- a. de woningvermeerdering past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen (milieu)planologische belemmeringen zijn.

**15.9.2 burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Centrum', met dien verstande dat door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de distributieplanologische situatie van Putte niet onevenredig wordt verstoord.**

