

Schrijverspark 137 Veenendaal

Bestemmingsplan Centrum

Bestemming: Wonen

Bouwaanduiding: gestapeld

Maatvoering: maximum bouwhoogte 15 meter

Bestemmingsplankaart:



Artikel 12 Wonen

- 12.1 Bestemmingsomschrijving
- 12.2 Bouwregels
- 12.3 Specifieke gebruiksregels
- 12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' met dien verstande dat er sprake moet zijn van het uitoefenen van industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. beroep aan huis met dien verstande dat maximaal 45 m² van de oppervlakte van de bebouwing op het woonperceel ten behoeve van deze activiteit in gebruik mag zijn;
- d. erf;
- e. maatschappelijk tot een maximale oppervlakte van 100 m² indien op de plankaart de aanduiding (m) is aangegeven;
- f. detailhandel-perifeer ter plaatse van de aanduiding 'dhp';
- g. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'dh';

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen geen gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. hoofdgebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven bouwaanduidingen;
- d. de bebouwing dient georiënteerd te zijn op de openbare weg;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn worden geprojecteerd;
- f. binnen bouwvlakken met de hierna aangegeven (specifieke) bouwaanduidingen mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de als volgt aangegeven wijze:

Bouwaanduiding	Bouwwijze
[aeg]	aaneengesloten woningen
[gs]	gestapelde woningen
[tae]	twee-aan-een woningen
[vrij]	vrijstaande woningen
[ond]	onderdoorgang
[sba-at]	aaneengebouwde en twee-aan-een woningen
[sba-atv]	aaneengebouwde, vrijstaande of twee-aan-een woningen
[sba-tv]	vrijstaande of twee aan-een woningen

- g. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden ten minste 2,5 m;
- h. ten aanzien van een twee-aan-één woning geldt het bepaalde in sub g., met dien verstande dat deze afstand tot één zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden;
- i. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

Hoofdgebouwen	Eis
maximale goothoogte woningen	6 m ¹ of ter plaatse aangegeven maatvoeringsaanduidingen op verbeelding
maximale bouwhoogte woningen	10 m ¹ of ter plaatse aangegeven maatvoeringsaanduidingen op verbeelding
maximale dakhelling	52 C°

- j. ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen (bg) mogen uitsluitend bijgebouwen worden gebouwd;

12.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- met uitzondering van het bepaalde in sub b. ten aanzien van 'aan- en uitbouwen aan de voorzijde', mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende maatvoerings- en situeringseisen:

Aan- en uitbouwen aan achterkant	Eis
maximale diepte buiten het bouwvlak	3 m ¹
maximale bouwhoogte	3,1 m ¹
maximaal toegestane percentage bebouwing voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf'	50 % van de voor 'erf' aangeduide gronden
maximale oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf'	50 m ²
Aan- en uitbouwen aan zijkant	Eis
minimaal aan te houden afstand tot voorgevel	3 m ¹
maximale diepte vanaf de verlengde achterste grens van het bouwvlak	3 m ¹
maximale goothoogte	3,1 m ¹
maximale bouwhoogte	4,5 m ¹
maximaal toegestane percentage bebouwing voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf'	50 % van de voor 'erf' aangeduide gronden
maximale oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf'	50 m ²
aan te houden afstand tot zijdelingse perceelsgrens	geen, mits niet voor de voorgevel van een naast- of achterliggende woning wordt

gebouwd

Uitbreiding woning aan voorzijde	Eis
maximale breedte	60% van voorgevel
maximale diepte	1 m ¹
maximale bouwhoogte	3,1 m ¹
minimale afstand tot voorste perceelsgrens	2 m ¹

Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen	Eis
minimaal aan te houden afstand tot voorgevellijn	3 m ¹
maximale goothoogte	3,1 m ¹
maximale bouwhoogte	4,5 m ¹
maximaal toegestane percentage bebouwing voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf'	50 % van de voor 'erf' aangeduide gronden
maximale oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf'	50 m ²
aan te houden afstand tot zijdelingse perceelsgrens	geen, mits niet voor de voorgevel van een achterliggende woning wordt gebouwd

- c. in aanvulling op het bepaalde in sub b. is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' een maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen toegestaan van 300 m², met dien verstande dat:
1. per bouwperceel maximaal 50% van de betreffende gronden bebouwd mag worden met bedrijfsbebouwing;
 2. de hoogte van de bedrijfsgebouwen niet meer dan 6.00 m¹ mag bedragen;
 3. voorzover er sprake is van nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing, de afstand tussen de bedrijfsbebouwing en het bouwvlak niet minder mag bedragen dan 10.00 m¹.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Eis
maximale bouwhoogte keermuren	2 m
maximale bouwhoogte pergola's	2,5 m

maximale bouwhoogte erfafscheiding voor voorgevelrooilijn	1 m
maximale bouwhoogte erfafscheiding achter voorgevelrooilijn	2 m
maximale bouwhoogte overige bouwwerken	3 m

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken zoals bedoeld in artikel 7.2 van de [Wet ruimtelijke ordening](#) en artikel 2.1 van de [Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. detailhandel;
- c. de uitoefening van een seksinrichting.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Afhankelijke woonruimte in bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.3 sub a., teneinde afhankelijke woonruimte mogelijk te maken in bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen vanwege percelen van derden bestaan c.q. bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden zijn opgeheven;
- d. de afhankelijke woonruimte kadastraal niet afsplitsbaar is;
- e. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast.

12.4.2 Intrekking ontheffing

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing als bedoeld in 12.4 in, indien de bij het verlenen van voor de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.4.3 Afwijken ten behoeve van bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1 sub a. voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, hetgeen betekent dat:
 - 1. geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van de Wet milieubeheer of andere wetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 - 5. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - 6. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
 - 7. gezamenlijk maximaal 45 m² van de oppervlakte van de bebouwing op het woonperceel ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn.

12.4.4 Afwijking detailhandel ABC ter plaatse van aanduiding 'bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.3 sub b., ten behoeve van detailhandel in auto's, boten, caravans, tenten en motoren ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
- c. er geen sprake is van nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en/of de bereikbaarheid van percelen;
- d. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- e. geen onevenredige verstoring van een evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden.