

Artikel 19 Wonen

Plan: Museumkwartier en Valeriusbuurt
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0363.K1005BPSTD-VG01

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en short-stay;
- b. huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met in achtneming van het bepaalde in 19.4.1;
- c. bed & breakfast, met in achtneming van het bepaalde in 19.4.1;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en binnen bebouwing;
- f. verblijfsgebied;
- g. voet- en fietspaden.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op en onder de in het eerste lid genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

19.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven.
- b. maximum goothoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven.
- c. maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak: 100%.
- d. in gevallen dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken zonder omgevingsvergunning niet is toegestaan omdat sprake is van een aangewezen gemeentelijk monument of rijksmonument, is het op grond van dit bestemmingsplan toegestaan om in het achtererfgebied buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te bouwen:
 1. vrijstaande bijgebouwen, met:
 - een maximum bruto vloeroppervlakte van 9 m² per hoofdgebouw
 - een maximum bouwhoogte van 3 meter;
 2. aan- en uitbouwen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en
 - niet hoger dan het hoofdgebouw dan wel 4 meter dan wel 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
- e. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan en kelders ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-kelder'.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel: 1 meter.

19.2.4 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 2,5 meter geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 19.2.1 en 19.2.2 onder e een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het bouwen van kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains onder voorwaarden dat:

- a. het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
- b. de technische haalbaarheid is aangetoond;

- c. de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;
- d. indien de kelder wordt gerealiseerd in een (binnen)tuin, de bovenzijde van het dak ten minste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal 0,80 meter boven op het dak;
- e. aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Gebouwen

Voor de gebouwen op de in 19.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast geldt een maximum bruto vloeroppervlak van maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van in totaal 60 m².

19.4.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)

- a. Voor aan- en uitbouwen geldt: ten behoeve van de functie van het hoofdgebouw;
- b. Voor bijgebouwen: ondergeschikt aan en ten dienste van het gebruik van de functie van het hoofdgebouw.

19.4.3 Onderdoorgang

Voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat ter plaatse van het peil uitsluitend gebruik ten behoeve van verblijfsgebied en voet- en fietspaden is toegestaan, alsmede ten behoeve van de ontsluiting van parkeervoorziening indien deze op grond van deze regels zijn toegestaan.

19.4.4 Onbebouwde gronden

Voor onbebouwde gronden geldt dat uitsluitend het gebruik ten dienste van tuin is toegestaan, tenzij overeenkomstig een in 19.1 genoemde aanduiding tevens gebruik ten behoeve van parkeervoorzieningen is toegelaten.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

19.5.1 Ondergrondse parkeergarage

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door onder de in het eerste lid genoemde gronden ondergrondse parkeergarages toe te staan onder bebouwing en onbebouwde gronden, onder voorwaarden dat:

- a. het gebruik in ieder geval ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
- b. het aantal te realiseren parkeerplaatsen in overeenstemming is met het op het moment van wijziging geldende parkeerbeleid;
- c. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- d. de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;
- e. indien de kelder wordt gerealiseerd in een (binnen)tuin, de bovenzijde van het dak ten minste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal 0,80 meter boven op het dak;
- f. aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.