

Artikel 14 Woongebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen als hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, zoals bedoeld in lid 1.3;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - water'; in ieder geval een doorgaande watergang;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - centrum'; tevens centrumvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - centrum'; tevens horecavoorzieningen tot en met categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. realisatie en instandhouding van minimaal 7 ha aan structureel groen en water;
- f. objecten voor beeldende kunst;
- g. groen- en speelvoorzieningen;
- h. pleinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. wegen voor een maximumsnelheid van 30 km/h, verblijfsgebied en fiets- en voetpaden;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'; wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook met een maximumsnelheid van 50 km/h;
- l. geluidwerende voorzieningen;

met bijbehorend straatmeubilair, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, water, waterrecreatie, standplaatsen (voor verkoop), nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

14.2.1 Algemeen

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 1.550;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' dat het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedraagt
- c. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 m, met dien verstande dat daar waar middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte geldt;
- e. gebouwde waterwoningen zijn toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 7 m, met dien verstande dat woonboten niet zijn toegestaan;
- f. als eenmaal een hoofdgebouw is gerealiseerd, mogen – in afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 tot en met 14.2.6 – de hoogte- en de oppervlaktematen van dat hoofdgebouw niet worden vergroot.

14.2.2 Specifieke bouwaanduiding - centrum

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - centrum' de volgende regels:

- a. op een totaal oppervlak van maximaal 1.000 m² mogen hoofdgebouwen tot ten hoogste 6 bouwlagen met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m worden gerealiseerd;
- b. het totaal oppervlak aan detailhandel bedraagt ten hoogste 2.450 m² bvo;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - centrum' mogen maximaal 3 horecavoorzieningen worden gerealiseerd.

14.2.3 specifieke bouwaanduiding - hoogbouw

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hoogbouw' op een totaal oppervlak van maximaal 1.000 m² hoofdgebouwen tot ten hoogste 6 bouwlagen met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m mogen worden gerealiseerd.

14.2.4 *Specifieke bouwaanduiding - water*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - water' een doorgaande watergang van minimaal 16 m breed dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

14.2.5 *Specifieke bouwaanduiding - laan*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - laan' een laan wordt gerealiseerd met een minimale afstandsmaat van 60 meter tussen de perceelsgrenzen van de woningen.

14.2.6 *Specifieke bouwaanduiding - lint*

In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - lint' de volgende regels:

- a. uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- b. tussen niet-aaneengebouwde woningen dient tussen hoofdgebouwen een afstand te worden aangehouden van ten minste 10 m.

14.2.7 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

In aanvulling op het bepaalde in lid 14.2.1 tot en met 14.2.6 gelden per bouwperceel, voor zover van toepassing, voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel(rooilijn) van het hoofdgebouw gebouwd, met uitzondering van erkers;
- b. het bij de woning aansluitende terrein mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd waarvan de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer dan 30 m² mag zijn;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, met een maximum van 4 m;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. op een aan- of uitbouw en bijgebouw zijn geen dakkapellen toegestaan.

14.2.8 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel(rooilijn) bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel(rooilijn) bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de hoogte van pergola's bedraagt ten hoogste 2,25 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

14.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de brandveiligheid;
 5. de milieusituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 7. parkeergelegenheid op eigen terrein;
 8. de uitvoering van het landschapontwikkelingsplan;

- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en pleinen;
- c. de verkavelingsrichting ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - galgenveld', waarbij de oorspronkelijke cultuurhistorische waarden worden gehandhaafd;
- d. de oriëntatie van de bebouwing op de openbare weg ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - laan';
- e. het toepassen van beplanting zoals hagen, bomen bij overgangen van bouwpercelen en openbaar gebied.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Woningaantal

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder a voor de realisatie van minimaal 1250 woningen en maximaal 1850 woningen, met dien verstande dat het totaal aantal woningen binnen deze bestemming én op de gronden bestemd voor 'Woongebied' zoals bedoeld in bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' gezamenlijk niet meer dan 2.750 bedraagt.

14.4.2 Oppervlakte structureel groen en water

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 onder e voor wat betreft de minimale oppervlakte aan structureel groen en water, met dien verstande dat het totaal oppervlakte aan structureel groen en water binnen deze bestemming én op de gronden bestemd voor 'Woongebied' zoals bedoeld in bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' gezamenlijk minimaal 38 ha bedraagt.

14.4.3 Oppervlakte detailhandel in centrumgebied

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder b voor het toestaan van extra oppervlakte detailhandel, mits:

- a. het totaal extra oppervlak aan detailhandel ten hoogste 1.000 m² bvo bedraagt;
- b. aangetoond wordt dat de toevoeging van de extra oppervlakte aan detailhandel niet tot onevenredige ontwiching leidt van de detailhandelsstructuur in de gemeente Weesp.

14.4.4 Bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.7 onder a en toestaan dat een bijgebouw voor de voorgevel van een hoofdgebouw wordt gebouwd, mits:

- a. het bijgebouw in gebruik wordt genomen als schuur/bergruimte;
- b. het bij de woning aansluitende terrein achter de woning niet bereikbaar is via de voortuin, of anderszins, zoals door middel van een (achter)pad;
- c. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 14.2.7 onder b tot en met g.

14.4.5 Overkappingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.7 onder a en toestaan dat een overkapping aan de voorgevel wordt gebouwd, mits:

- a. de overkapping in gebruik wordt genomen als carport;
- b. situering van de overkapping conform het bepaalde in lid 14.2.7 onder a tot gevolg heeft dat de overkapping vanaf de openbare weg niet bereikbaar is, hetgeen gelet op de beoogde functie als carport niet gewenst is;
- c. de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- d. de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt.

14.4.6 *Uitbreiding hoofdgebouw in hoogte*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 teneinde een grotere maatvoering (hoogte) voor hoofdgebouwen toe te staan, waarbij geldt dat de bouwhoogte met ten hoogste 1 bouwlaag wordt verhoogd en in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan.

14.5 **Specifieke gebruiksregels**

14.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en/of aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- b. het wonen in een woonschip of woonark;
- c. het parkeren op het erf, voor zover gelegen voor de voorgevel, bij grondgebonden woningen.

14.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.1 onder c, voor het toestaan van maatschappelijke zorgvoorzieningen buiten de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - centrum';
- b. lid 14.1 onder d, om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 14.1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in lid 14.1 genoemd;
- c. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de horecacategorieën, zoals in lid 14.1 genoemd;
- d. lid 14.5.1 onder c, indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld.