

Burchtpromenade 26 en 44 19-35043



Dichtzetten balkon met glas-lamellen-pui



Bestemmingsplan "Vleuterweide, Centrum, fase 2"

Bestemming "wonen-2"

Bouwvlak lengte ca 52,5 meter, gebouw incl. uitstekende balkons is 51,562 → balkons liggen binnen bouwvlak.

Binnen het gebouw is geen andere buitenruimte aanwezig

Conclusie:

Plan in strijd met Bouwbesluit

Afdeling 4.6. Buitenruimte, nieuwbouw

Artikel 4.34. Aansturingsartikel

1.

Een te bouwen woonfunctie, anders dan een woonfunctie voor studenten of een woonfunctie voor zorg, heeft een rechtstreeks bereikbare buitenruimte.

2.

Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Artikel 4.35. Aanwezigheid, afmetingen en bereikbaarheid

1.

Een woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie.

2.

In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de buitenruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte aan buitenruimte ten minste 1 m² per op die buitenruimte aangewezen woonfunctie bedraagt, met een minimum van 4 m² en een breedte van ten minste 1,3 m. De buitenruimte is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar of via gemeenschappelijke ruimten.

3.

Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden.

Artikel 4.36. Verbouw

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een woonfunctie is artikel 4.35 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in dat artikel aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het reeds verkregen niveau.

Toelichting

Afdeling 4.6 Buitenruimte, nieuwbouw

Algemeen

Een buitenruimte bij een woning voorziet in de fundamentele menselijke behoefte om in contact te kunnen staan met de omgeving. Daarom is besloten om de buitenruimte, die in het Bouwbesluit 2003 niet meer was voorgeschreven, opnieuw verplicht te stellen. Een buitenruimte is zoals het spraakgebruik ook aangeeft een ruimte waar licht en verse lucht vrijelijk in en uit kunnen stromen. Een dergelijke ruimte ligt dus buiten de thermische schil. Voorbeelden van buitenruimten zijn een tuin, een balkon, een loggia of een dakterras.

Artikel 6 Wonen - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast;
- b. water, waterberging;
- c. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, garageboxen, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 62.
- b. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
- c. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken de regels onder a en b mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen niet worden vergroot.

6.2.4 Specifieke bouwregel voor erkers en tuinmuren

- a. In afwijking van het bepaalde onder artikel [6.2.1](#) onder b, mogen bouwgrenzen overschreden worden door erkers met dien verstande dat de overschrijding van de bouwgrens maximaal 0.7 meter bedraagt en de erker niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel bedraagt.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel [6.2.3](#) onder a, mogen ten behoeve van het realiseren van een architectonisch gesloten bouwblok op de overgangen van openbare ruimte en prive ruimten tuinmuren worden gerealiseerd van maximaal 3 meter hoog, mits deze zijn mee ontworpen met het bouwblok als geheel.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief bijbehorende bouwwerken.
- b. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf, mag niet groter zijn dan 60 m², als het bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend.
- c. Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.
- d. Het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

6.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel [6.3.1](#) onder c, voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere

verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

6.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld, onder andere ten aanzien van de hoogte opbouw en kapvormen;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijden bouwgrens

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde vermeld onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.