

## 2.4 Wonen

Het gebied dat is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Centrum omvat de buurten “Binnenstad Centrum”, “Binnenstad Oost” en een gedeelte van “Binnenstad West”.

Het centrum heeft twee overheersende karakters: binnenstad en oude woonbuurten.

De binnenstad bestaat vooral uit winkel- en horecagebied en is zeer divers voor wat betreft de bebouwing. Het wonen in de binnenstad heeft overwegend plaats op de verdieping. De woonfunctie in de binnenstad is de afgelopen jaren versterkt door een aantal nieuwbouwprojecten. (Smutsstraat, Blokker). Ook de ontwikkeling van Lange Wemen zal bijdragen aan het wonen in de binnenstad.

De oude woonbuurten rond de binnenstad zijn samenhangende buurten, die rond het einde van de negentiende eeuw in een schil rond de binnenstad zijn ontstaan. De buurten hebben een dorpse sfeer met bescheiden, weinig nadrukkelijke bebouwing. De nadruk in deze buurten ligt op het wonen, maar er komen ook andere functies voor.

### Wonen boven Winkels

In het verleden woonden de meeste ondernemers in Hengelo boven hun winkel, waardoor de woonfunctie in het centrum sterk vertegenwoordigd was. Dit is in de loop der jaren veranderd. Steeds meer ondernemers zijn buiten het centrum gaan wonen en panden zijn verkocht aan landelijke winkelketens.

Doordat de boven de winkel gelegen woningen vaak alleen via de winkelruimte bereikbaar zijn, zijn de woonruimten in onbruik geraakt, ze zijn immers niet toegankelijk. Dit heeft tot gevolg dat er veel leegstand is op de verdieping. Tegelijk liggen hier kansen voor het versterken van de woonfunctie in de binnenstad.

De gemeente en woningcorporatie Welbions hebben gezamenlijk de NV Wonen boven Winkels Hengelo opgericht. Het doel van Wonen boven Winkels is om de leegstaande verdiepingen weer geschikt te maken voor bewoning.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het realiseren van wonen boven winkels. Binnen de bestemming Centrum is het mogelijk om woningen op de verdieping te realiseren. Ook is het binnen de bestemming mogelijk om toegangen tot deze woningen op de begane grond te realiseren.

## Artikel 15 Wonen

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. a. [woonhuizen](#), waaronder woongebouwen ten behoeve van [kamerverhuur/kamerbewoning](#), al dan niet in combinatie met ruimte voor een [aan-huis-verbonden-beroep](#);
- b. b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- c. c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ook voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- d. d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping' ook voor kantoren op de verdieping;

met tevens ondergeschikt:

- e. e. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- f. f. tuinen, [erven](#) en terreinen;
- g. g. woonstraten;

- h. h. parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds;
- i. i. verhardingen;
- j. j. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- k. k. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- l. l. [nutsvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende:

- m. m. [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde.

## 15.2 Bouwregels

### 15.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan [gebouwen](#) en [bouwwerken](#), geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

### 15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van [hoofdgebouwen](#) gelden de volgende regels:

- a. a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. b. de [voorgevel](#) van een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen [bouwgrens](#) te worden gebouwd;
- c. c. de [diepte van een hoofdgebouw](#) mag ten hoogste 12 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- d. d. de afstand van een hoofdgebouw tot de [zijdelingse perceelsgrens](#) dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van:
  - 1. 1. woningen geschakeld via [bijbehorende bouwwerken](#),
  - 2. 2. woningen deel uitmakende van blokken van twee of meer woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- e. e. de [bouwhoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- f. f. de [goothoogte](#) ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- g. g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het [bestemmingsvlak](#), buiten het bouwvlak aan een gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.
- h. h. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'onderdoorgang' is het bouwen uitsluitend toegestaan boven de eerste bouwlaag, met uitzondering van ondergeschikte delen ten behoeve van de onderdoorgang, waaronder kolommen en kopgevels, mits de functie van de onderdoorgang niet geschaad wordt.

### 15.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen worden gebouwd;
- c. c. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- d. d. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
  - 1. 1. 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. 2. 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - 3. 3. 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 15.2.2 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

- e. e. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. f. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- g. g. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrens anders is bepaald;
- h. h. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte behorende bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijke gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m<sup>2</sup> worden uitgebreid.

#### **15.2.4 Nutsvoorzieningen**

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. b. nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding, met de bestaande hoogte en bebouwde oppervlakte als maximum.

#### **15.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

## 15.3 Specifieke gebruiksregels

### 15.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen;

- a. a. het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting;
- b. b. het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

### 15.3.2 Aan-huis-verbonden-beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit gelden de volgende voorwaarden:

- a. a. het aan-huis-verbonden-beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouwen op hetzelfde bouwperceel;
- b. b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
- c. c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- d. d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.