

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep;
- c. omroep, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - omroep' en uitsluitend op de begane grond;
- d. beeldhouwatelier, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beeldhouwatelier';
- e. bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- f. kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kapsalon';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden': voor het behoud en herstel van de aanwezige archeologische waarden,

met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen waterretentievoorzieningen en voorzieningen voor waterzuivering en -infiltratie.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 22.1 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. maximaal één woning per bestaand bouwperceel, overeenkomstig de bouwwijze zoals hierna per bouwvlak door middel van een aanduiding is aangegeven:

Aanduiding	bouwwijze
[vrij]	vrijstaand
[tae]	twee-aaneen
[aeg]	aaneengebouwd

- b. maximaal het bestaande aantal woningen per bestaand bouwperceel, overeenkomstig de bouwwijze zoals hierna per bouwvlak door middel van een aanduiding is aangegeven:

Aanduiding	bouwwijze
[gs]	gestapeld

- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. overkappingen, uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

22.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' ruimte dient te worden gereserveerd voor een onderdoorgang voor het langzaam verkeer;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van de woning naar de zijde van de aangeduide gevellijn te worden gericht;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;

- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande goot- en bouwhoogte' de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum;
- f. woningen mogen plat of met een kap worden afgedekt. In het laatste geval bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65°, met dien verstande dat indien de bestaande dakhelling kleiner is, de bestaande dakhelling is toegestaan;
- g. onderkeldering van het hoofdgebouw is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m, uitgezonderd onderkeldering voor zwembaden waarbij de diepte maximaal 6 m mag bedragen;
- h. een toegang van buitenaf tot kelders mag uitsluitend aan de achtergevel worden gesitueerd;
- i. de bovenkant van de begane grondvloer mag niet boven peil liggen.

22.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

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

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', onverminderd het bepaalde onder b en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' ruimte dient te worden gereserveerd voor een onderdoorgang voor het langzaam verkeer;
- b. op de gronden die zijn gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag bij elke woning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 3 m;
- c. per bouwperceel mogen de volgende bebouwingspercentages niet worden overschreden:
 - 1. 30% voor vrijstaande woningen [vrij];
 - 2. 40% voor twee-aaneen woningen [tae];
 - 3. 50% voor aaneengebouwde woningen [aeg];
 - 4. 50% voor gestapelde woningen [gs];
- d. op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan 50 m², onverminderd het bepaalde onder c.;
- e. indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m² bedraagt, mag de onder d. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen van maximaal 150 m²; de onder c. genoemde bebouwingspercentages mogen hierbij niet worden overschreden;
- f. de goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 5 m;
- g. voor zover de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met f., zijn in afwijking hiervan de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. hoogte
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens of in het verlengde daarvan	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

De bebouwde oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande, dat het in 22.2.3 onder c. bedoelde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwwijze (woningsplitsing)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 22.2.1 onder a. ten behoeve van het realiseren van een andere bouwwijze, die tot gevolg heeft dat binnen hetzelfde bouwvlak meer woningen kunnen worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te realiseren woningen dienen ieder afzonderlijk over een inhoud van ten minste 350 m³ te kunnen beschikken;
- b. de totstandkoming van een goed woonklimaat dient te zijn gegarandeerd c.q. er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen realisering van de extra woning(en);
- c. er treedt geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving op;
- d. de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten dienen intact te blijven.

22.4 Nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van bebouwing, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- a. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- b. om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- c. om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
- d. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. detailhandel, dienstverlening, horeca of maatschappelijk;
- b. bedrijfsactiviteiten, waaronder tevens begrepen aan huis verbonden bedrijf.

22.5.2 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, is toegestaan, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 45 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

22.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 22.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor een aan huis

verbonden bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 of 2 als genoemd in Bijlage 1 Staat van inrichtingen dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de bedrijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- c. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

22.7 Wijzigingsbevoegdheid

22.7.1 Wijziging in de bestemming Bedrijventerrein met bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2' teneinde het gebruik voor bedrijven met een bedrijfswoning mogelijk te maken, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. het niet betreft activiteiten die een zodanige verkeersaantrekking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder en hinder van bedrijfsactiviteiten blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;
- d. de regels van Artikel 9 van toepassing worden verklaard.

22.7.2 Wijziging in de bestemming Bedrijventerrein vergelijkbare bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 3', teneinde andere bedrijven in categorie 2 of 3 als genoemd in Bijlage 1 Staat van inrichtingen toe te staan, alsmede bedrijven welke daarmee naar aard en milieubelasting gelijk te stellen zijn, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat;
- b. het niet betreft activiteiten die een zodanige verkeersaantrekking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. uit onderzoek naar geluidhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder en hinder van bedrijfsactiviteiten blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie;
- d. de regels van Artikel 9 van toepassing worden verklaard.

22.7.3 Wijziging voor de bouw van extra woningen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met deze bestemming wijzigen teneinde de toevoeging van een bouwvlak en bouwaanduidingen voor de bouw van extra woningen mogelijk te maken, mits:

- a. de benodigde onderzoeksgegevens beschikbaar zijn om een afweging aangaande de aanwezige waarden en belangen en milieu- en wateraspecten te kunnen maken teneinde een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen; uit de onderzoeksgegevens moet de geschiktheid van de gronden blijken voor de nieuwe functie;
- b. de woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel;

- c. de woningbouw inpasbaar is binnen het stedenbouwkundig beeld;
- d. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de haalbaarheid van de bestemmingswijziging ook financieel is aangetoond;
- f. de regels van dit artikel onverminderd van toepassing blijven.