

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "agrarisch bedrijf" (ab), een agrarisch bedrijf;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" (cw), cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "dienstverlening" (dv), dienstverlening;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – logies" (sw-lo), mogelijkheid tot logies onder bedrijfsmatig beheer en zonder dat één gezinshuishouden de hoofdbewoner is.
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "woonschepenligplaats" (wl), het wonen in een woonschip;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "woonwagenstandplaats" (wp), het wonen in een woonwagen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en water-partijen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. groenvoorzieningen;
- m. voet- en fietspaden;
- n. speelvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van woonschepen en woonwagens;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, tenzij op de planverbeelding ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding "bebouwingspercentage" een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven.

23.2.2 Hoofgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", waar het aantal woningen zoals aangegeven op de planverbeelding mag worden opgericht;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgreens, tenzij ter plaatse van de figuur "gevellijn" een gevellijn voor de voorgevel is gegeven in welk geval de voorgevel van het hoofdgebouw in die gevellijn dient te worden gerealiseerd;
- c. de maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt 12 meter bij twee aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen en maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen;

- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – diepte hoofdgebouw" [sba-d] bedraagt de maximale diepte van het hoofdgebouw 30 meter;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "twee-aaneen" [tae] mogen uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen worden gerealiseerd;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 - bij twee-aan-een gebouwde, geschakelde en eindwoningen 3 meter aan één zijde;
 - ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – erfsgrens" [sba-eg] minimaal 5 meter aan beide zijden;
- g. de maximale goothoogte van gebouwen bedraagt 7 meter;
- h. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 11 meter, met uitzondering van de gronden met de bouwaanduiding "gestapeld" [gs] waarop de maximale bouwhoogte 15 meter bedraagt;
- i. ter plaatse van de bouwaanduiding "maximale bouw- en goothoogte" op de planverbeelding mag de bouw- en goothoogte niet meer bedragen dan de aangegeven maximale bouw- en goothoogte;
- j. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder g. en h. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan.

23.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt:

Bij een totale oppervlakte per bouwperceel:	Maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen:
tot 250 m ²	70 m ²
van 250 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 tot 750 m ²	90 m ²
van 750 tot 1.000 m ²	100 m ²
van 10.000 m ² en meer	130 m ²

23.2.4 Ter plaatse van de functieaanduiding "woonschepenligplaats":

- a. de lengte van een woonschip mag niet meer bedragen dan 25 meter;
- b. de oppervlakte per woonschip mag niet meer dan 175 m² bedragen;
- c. het aantal woonschepen mag niet meer dan één bedragen;
- d. de bouwhoogte mag, gemeten vanaf het dekoppervlak, niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. per woonschip mag maximaal één pleziervaartuig worden afgemeerd;
- f. steigers en vlonders mogen alleen worden gerealiseerd tussen de wal en het woonschip, waarbij de steiger een maximale breedte heeft van 1,50 meter en de vlonder een maximaal oppervlak van 25 m²;
- g. de maximale bouwhoogte van steigers en vlonders mag niet meer bedragen dan de maximale hoogte van het dek van het woonschip.

23.2.5 Ter plaatse van de functieaanduiding "woonwagenstandplaats":

- a. de oppervlakte per woonwagen mag niet meer dan 120 m² bedragen;
- b. het aantal woonwagens mag niet meer dan 2 bedragen;
- c. per woonwagen mag slechts één gebouw worden opgericht waarvan de oppervlakte ten hoogste 25 m², de goothoogte niet meer dan 3,30 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter bedraagt;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,30 meter bedragen;
- e. de afstand van de woonwagens en het bijbehorend bouwwerk tot de bestemmingsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- f. de afstand tussen de woonwagens onderling bedraagt tenminste 5 meter;
- g. de afstand van de woonwagens tot een bijbehorend bouwwerk bedraagt tenminste 1 meter.

23.2.6 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.2.1 sub a. voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, mits de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt, de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Aan huis gebonden beroepen

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- e. het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;

- f. de uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.

23.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. afhankelijke woonruimte;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. een aan huis gebonden bedrijf;
- d. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- e. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- f. kamerbewoning;
- g. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- h. detailhandel;
- i. horeca;
- j. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. parkeren in de voortuin.

23.5.3 Cultuurhistorische waarden

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwvoornemen ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" (cw) wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie van de gemeente Maasgouw. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien gehoord de monumentencommissie.

Op de gronden zijn de bepalingen van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

23.6.1 Consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.5.2, onder e., voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfs-activiteiten, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. degene die de consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten uitoefent, dient tevens op hetzelfde perceel te wonen;
- c. het gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben en te behouden;
- d. het oppervlak van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de woning, dat voor de uitoefening van de consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, mag nimmer meer dan 35 m² bedragen;
- e. geen wezenlijke afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de buurt en de betreffende woning;
- f. de functie en het uiterlijk aanzien van het pand mogen niet worden aangetast;
- g. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen ruimtelijk niet de uitstraling van een hoofdgebouw krijgen zodat er naar ruimtelijke maatstaven een solitair gebouw ontstaat;

- h. er geen zodanig verkeer aantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- i. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is of gerealiseerd gaat worden, passend bij het karakter van de woning en passend in het straatbeeld, waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
- j. reclame uitingen beperkt dienen te blijven tot onverlichte naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,50 m², passend bij het karakter van de woning en passend in het straatbeeld;
- k. geen sprake mag zijn van een inrichting vallend onder het rechtsregime van de Wet milieubeheer.

23.6.2 Aan huis gebonden beroep in gebouwen achter achtergevellijn

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.5.2, onder d., voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. het oppervlak van de aanwezige bebouwing gelegen achter de achtergevellijn, dat gebruikt wordt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

23.6.3 Mantelzorg

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.5.2, onder a., b. en f., voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken van een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

23.6.4 Parkeren in de voortuin

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.5.2, onder l., voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

- a. het gronden betreft direct gelegen tussen de ingang van de bij de woning behorende garage en de weg;
- b. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk en het openbaar gebied minimaal 6 meter bedraagt;
- c. het gebruik als parkeerplaats de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt.