

Artikel 15 Wonen

Plan: Maastricht-West
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0935.bpMtrichtWest-vg01

- 15.1 Bestemmingsomschrijving
- 15.2 Bouwregels
- 15.3 Nadere eisen
- 15.4 Afwijken van de bouwregels
- 15.5 Specifieke gebruiksregels
- 15.6 Afwijken van de gebruiksregels
- 15.7 Wijzigingsbevoegdheid

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen;
- b. wonen in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- d. aan-huis-verbonden beroepen;
- e. bed & breakfast tot maximaal 2 kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- f. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 4 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, en met uitzondering van:
 - 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - 2. risicovolle inrichtingen;
- g. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- h. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie', en wel alleen in de ter plaatse genoemde categorie(ën);
- i. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- j. recreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- k. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- l. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid';
- m. atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - atelier';
- n. een galerie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - galerie';
- o. kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang';
- p. een poolcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - poolcentrum';
- q. opbaarruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opbaarruimte';
- r. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen';
- s. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' voor een vrije onderdoorgang;
- t. tuinen, erven en verhardingen;
- u. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- v. parkeervoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw', waarbij geldt dat:
 - 1. de inhoud van de woning minimaal 200 m³ en maximaal 1000 m³ mag bedragen;
 - 2. de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 15 m mag bedragen;
 - 3. nooit meer dan 40% van het erf mag worden bebouwd;
 - 4. in dan wel minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens dient te worden gebouwd;
 - 5. het hoofdgebouw dient met de gevel op minimaal 3 meter uit de aan de weg gelegen perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 6. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
 - 7. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- b. bestaande hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid.
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

15.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat bij gestapelde woningen geen nieuwe aan- en/of uitbouwen mogen worden gebouwd, behoudens vervangende nieuwbouw op dezelfde plaats en in de zelfde omvang.
- b. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen per grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 80 m².
- d. de gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- e. de goothoogte van aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m hoger zijn dan de goothoogte.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd, met dien verstand dat:
 1. de bebouwde oppervlakte van overkappingen niet meer mag bedragen dan 20 m².
 2. de bouwhoogte van een overkapping niet meer mag bedragen dan 3 m.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

15.2.4 Woonwagens

Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mogen woonwagens worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- c. de afstand tussen twee woonwagens mag niet minder bedragen dan 3 m.
- d. voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in 15.2.2 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat het bouwperceel voor maximaal 60 % bebouwd (hoofdgebouw inclusief bijgebouwen) mag worden.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

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

15.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 15.2.1 onder b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
 2. Als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 m bedragen. Hoofdgebouwen, waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 m of meer bedraagt, mogen niet worden uitgebreid.
 3. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 4. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- b. 15.2.1 onder b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

- c. 15.2.1 onder b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. De overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 2. De afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 m.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
 4. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
 5. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 6. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- d. 15.2.2 onder b om aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of – voor zover het betreft hoekgebouwen – de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. 15.2.1 onder b om aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen vóór het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. 15.2.3 onder b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 m, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.
 2. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
 3. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
 4. De belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m².
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. detailhandel is niet toegestaan.
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

15.5.2 Mantelzorg

Het gebruik van aan- en/of uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte is alleen toegestaan na afwijking als bedoeld in 15.6.3.

15.5.3 Niet-woonfuncties

De in 15.1 f tot met p genoemde functies zijn uitsluitend op de begane grondbouwlaag toegestaan.

15.5.4 Parkeren

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een carport of garage, is alleen toegestaan na afwijking zoals bedoeld in 15.6.4.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.5.1 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m².

- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie.
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en voor zover de activiteiten niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, dient de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen te zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

15.6.2 Guesthouse

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.5.1 voor het toestaan van een guesthouse als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse.
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

15.6.3 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.5.2 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:

- a. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort.
- b. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid).
- d. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen.
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m².
- f. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 m van het hoofdgebouw.
- g. burgemeester en wethouders trekken de vergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

15.6.4 Parkeren vóór de voorgevel

burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.5.4, mits:

- a. het parkeren voor de voorgevel niet leidt tot stedenbouwkundige bezwaren.
- b. het parkeren niet anderszins gerealiseerd kan worden.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

15.7.1 Verwijderen aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in die zin dat de aanduiding als bedoeld in lid 15.1 onder e t/m p wordt verwijderd indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

15.7.2 Wijzigen naar groen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Groen', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
- b. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- c. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.