

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen waterretentievoorzieningen en voorzieningen voor waterzuivering en -infiltratie.

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn de gronden tevens bestemd voor langzaam verkeersdoeleinden.

Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is het gebruik voor een bed & breakfast als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - schoonheidssalon' is het gebruik voor een schoonheidssalon als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' is het gebruik voor een praktijkruimte als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan.

21.1.1 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.

21.1.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor aan huis verbonden bedrijf, is niet toegestaan. Hier kan middels een omgevingsvergunning van worden afgeweken. Bestaande aan huis verbonden bedrijven mogen worden voortgezet.



21.2 Bouwregels

21.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 21.1 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
[gs]	gestapeld

- b. bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes;
d. 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;
e. onderkeldering is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m, uitgezonderd onderkeldering voor zwembaden waarbij de diepte maximaal 6 m mag bedragen;
f. een toegang van buitenaf tot kelders uitsluitend aan de achtergevel mag worden gesitueerd;
g. de bovenkant van de begane grondvloer niet boven peil mag liggen.

21.2.3 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;
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.

21.2.4 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 bouwgrans	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 21.2.3 onder c. bedoelde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.

21.2.5 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.



21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Bouwwijze (woningsplitsing)

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.1 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.

21.3.2 Toevoegen woning op incidentele basis

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2 ten behoeve van het toevoegen van incidentele woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw vindt plaats conform het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel;
- b. de woningbouw vindt zo mogelijk plaats in de vorm van levensloopbestendige woningen;
- c. de locatie dient te worden ontsloten op de openbare weg;
- d. het maximum aantal woningen per verleende omgevingsvergunning bedraagt 2;
- e. het bouwperceel bedraagt per nieuwe woning minimaal 300 m²;
- f. de woningbouw draagt bij aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en is inpasbaar binnen het stedenbouwkundige beeld;
- g. de plannen zijn in overeenstemming met actueel beleid, milieuaspecten zoals bodem, water, geluid en overige relevante waarden, alsmede worden de belangen van omwonenden en derden bij de besluitvorming betrokken;
- h. er dient geen sprake te zijn van risico op planschade (of anderszins voorzien);
- i. op de aanvraag voor de omgevingsvergunning is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing.

21.4 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.



21.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. detailhandel, dienstverlening, horeca of maatschappelijk;
- b. bedrijfsactiviteiten.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

21.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.1 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 de (bijlage), 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.



Artikel 26 Waterstaat - Waterkering

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming, het instandhouden en het onderhoud van de waterkering, gericht op de kering van het rivierwater.

26.2 Bouwregels

Op en in gronden als bedoeld in 26.1 mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. bouwwerken ten behoeve van de waterkering met een hoogte van maximaal 9 m;
- b. bouwwerken conform de onderliggende bestemming, mits hiervoor een vergunning op basis van de Keur is verkregen.

26.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, dan wel voortvloeit uit de ter plaatse toegelaten bedrijfsvoering;
- b. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.4.1 Uit te voeren werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
- b. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
- c. het graven van sleuven.

26.4.2 Uitsluiting werken of werkzaamheden

Het onder 26.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- b. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- c. waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de keur van de waterbeheerder.



26.4.3 Voorwaarden

De in 26.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterstaatkundige en waterkerende functies niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerders van de waterkering en rivier.

