

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen waarbij:

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' uitsluitend bungalows zijn toegestaan;

en tevens voor:

- f. een bedrijf tot en met categorie 2 van bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'bedrijf' (b);
- g. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'detailhandel' (dh);
- h. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'dienstverlening' (dv);
- i. horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'horeca van categorie 2' (h=2);
- j. horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'horeca van categorie 3' (h=3);
- k. een kap- en schoonheidssalon, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'specifieke vorm van dienstverlening - kap- en schoonheidssalon' (sdv-ks);
- l. twee schoolwoningen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'onderwijs' (on);
- m. begeleid wonen, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'specifieke vorm van maatschappelijk - begeleid wonen' (sm-bw);
- n. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'onderdoorgang' [ond];

en daarbij behorende:

- o. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel 15 lid 4.2;
- p. mantelzorg, toegelaten overeenkomstig artikel 15 lid 4.4;
- q. tuinen en erven;
- r. doeleinden van openbaar nut;
- s. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- t. verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, in-/opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- u. parkeervoorzieningen ter plaatse van in-/opritten gelegen voor garages/garageboxen en daar waar aangebouwde vrijstaande bijgebouwen alsmede carports en overkappingen opgericht kunnen worden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2.2 Regels met betrekking tot hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de bestaande voorgevel waarbij de (voor-)gevels van het hoofdgebouw in of evenwijdig aan de voorgevel worden geplaatst (waarbij de voorgevel in de richting van de

- voorste perceelsgrens niet mag worden overschreden);
- b. het bouwperceel behorende bij een woning mag voor maximaal 50% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' waarbij het bouwperceel voor maximaal 70% mag worden bebouwd;
- c. gebouwen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' in maximaal één bouwlaag mag worden gebouwd;
 2. ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'aantal bouwlagen' tot maximaal het aangegeven aantal bouwlagen mag worden gebouwd;
 3. elke afzonderlijke bouwlaag maximaal 3,20 meter mag bedragen;
 4. ter plaatse van de op de illustratie aangegeven besluitsubvlakken 'detailhandel', 'dienstverlening', 'horeca van categorie 2' en 'horeca van categorie 3' de eerste bouwlaag maximaal 4,50 meter mag bedragen en elke daarop volgende bouwlaag maximaal 3,20 meter bedraagt;
- d. de hoofdgebouwen mogen achter de bestaande voorgevel uitbreiden, met dien verstande dat:
1. de afstand tussen voor- en achtergevel, gemeten vanaf de voorgevel, ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' maximaal 13,00 meter mag bedragen;
 2. de afstand tussen voor- en achtergevel, gemeten vanaf de voorgevel, ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'vrijstaand', maximaal 17,00 meter mag bedragen;
 3. ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'gestapeld' het totale bouwvlak mag worden bebouwd;
- e. en op de in de bestemming begrepen gronden mogen:
1. behoudens de bestaande woningen geen nieuwe woningen worden opgericht;
 2. bestaande woningen niet worden gesplitst;
 3. binnen de bestaande bebouwing geen extra woningen worden opgericht;
- f. ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'vrijstaand' dient de zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'twee-aaneen' dient de zijgevel van het hoofdgebouw aan één zijde minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'aaneengebouwd' dient een hoekwoning aan één zijde minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' mag in beide zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.

15.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen mag maximaal 70 m² bedragen voor het perceelsgedeelte gelegen op een afstand van 13,00 meter, ter plaatse van de besluitsubvlakken 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd', specifieke bouwaanduiding - bungalow', of 17,00 meter, ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijstaand', achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 lid 2.2, met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd behoudens ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' waarvoor een maximaal bebouwingspercentage van 70% geldt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag bij een bouwperceel groter dan 1000 m² de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports maximaal 130 m² bedragen met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- c. bij gestapelde woningen ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld' (gs) mogen geen bijgebouwen worden opgericht;
- d. de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- e. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat een garage/carport met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens tevens op een afstand van minimaal 5,00 meter tot een besluitvlak 'Verkeer' wordt gebouwd;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijstaand' worden de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports in maximaal één zijdelingse perceelsgrens en minimaal 2,50 meter uit de andere zijdelingse perceelsgrens gebouwd met dien verstande dat in hoeksituaties minimaal 2,50 meter tot de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden;

- g. indien ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijstaand' een bijgebouw of garage/carport wordt geplaatst op een grotere afstand dan 25,00 meter achter de naar de weg gekeerde voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, dan mag het bijgebouw en de garage/carport ook in de andere zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst;
- h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'aaneengebouwd' of ter plaatse van het besluitsubvlak 'twee-aaneen' worden de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports in of minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd met dien verstande dat in hoeksituaties minimaal 2,50 meter tot de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden;
- i. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' worden de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports in of minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd met dien verstande dat in hoeksituaties minimaal 2,50 meter tot de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden.

15.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen garages/carports zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 2,00 meter mag bedragen met inachtneming van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied.
- b. Zwembaden, whirlpools, jacuzzi's of vijvers en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht in het achtererfgebied met dien verstande dat de oppervlakte van zwembaden maximaal 100 m² per bouwperceel bedraagt en dat niet meer dan 50 % van het achtererfgebied is bebouwd met inachtneming van minimaal 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
- c. ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'onderdoorgang' [ond] dient een vrije doorgang met een minimale hoogte van 2,50 meter te worden gegarandeerd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijken voor het overschrijden van de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 15 lid 2.2 sub a bepaalde, om de bestaande voorgevel te overschrijden tot een maximum van 2,00 meter en over maximaal 30% van de lengte van de in het verlengde van de voorgevel getrokken denkbeeldige lijn per bouwperceel, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk worden gedaan.

15.3.2 Afwijken voor het bouwen van de zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelsgrens dan wel binnen een afstand van 2,50 meter tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 15 lid 2.2 onder f., g. en h. bepaalde, tot het bouwen van de zijgevel in de zijdelingse bouwperceelsgrens dan wel binnen een afstand van 2,50 meter tot de zijdelingse perceelsgrens mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk worden gedaan.

15.3.3 Afwijken voor het bouwen van bijgebouwen bij gestapelde woningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 15 lid 2.3 sub c bepaalde mits:

- a. per complexgebouw niet meer dan één gezamenlijk bijgebouw wordt gebouwd;
- b. de oppervlakte van het bijgebouw maximaal 100 m² bedraagt;

c. de hoogte van het bijgebouw niet meer dan 3 meter bedraagt.

15.3.4 Afwijken aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen tot in de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 15 lid 2.3 sub e bepaalde, ten behoeve van het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen tot in de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 15 lid 2.3 onder a, b, d, f, g, h en i onverminderd van toepassing is.

15.3.5 Afwijken garages/carports voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 15 lid 2.3 sub e bepaalde, voor de bouw van garages/carports, met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens, geheel of gedeeltelijk voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat de afstand tot het besluitvlak 'Verkeer' minimaal 5,00 meter moet bedragen met dien verstande dat het bepaalde in artikel 15 lid 2.3 onder a, b, d, f, g, h en i onverminderd van toepassing is

15.3.6 Afwijken erfafscheidingen binnen 1,00 m tot openbaar toegankelijk gebied

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 15 lid 2.4 sub a bepaalde voor de bouw van een erfafscheiding achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk worden gedaan.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen overeenkomstig het in artikel 15 lid 4.2 bepaalde;
- b. detailhandel, kantoor, horeca, praktijkruimte, bedrijf, dienstverlening, een kap- en schoonheidssalon en schoolwoningen, met uitzondering van detailhandel, horeca, bedrijf, dienstverlening, een kap- en schoonheidssalon en schoolwoningen ter plaatse van de op de illustratie aangegeven besluitsubvlakken 'detailhandel', 'horeca van categorie 2', 'horeca van categorie 3', 'bedrijf', 'dienstverlening', 'specifieke vorm van dienstverlening - kap- en schoonheidssalon' en 'onderwijs' waarvoor het bepaalde in artikel 15 lid 4.3 geldt;
- c. mantelzorg, met uitzondering van mantelzorg waarvoor het bepaalde in artikel 15 lid 4.4 geldt;
- d. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde voorgevel voor het stallen van voertuigen, kampeermiddelen en dergelijke, anders dan op een oprit, met uitzondering van de stalling van kampeermiddelen waarvoor het bepaalde in artikel 15 lid 4.5 geldt;
- e. het (bedrijfsmatig) verhuren van kamers aan derden die geen deel uitmaken van het huishouden/gezin.

15.4.2 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zoals vermeld in bijlage 2 bij deze regels zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de woning met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag voor de uitoefening van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende opslag worden gebruikt, tot een maximum van 60 m²;
- b. vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. er mag geen horeca en aan horeca verwante bedrijvigheid plaatsvinden;

- e. geen activiteiten zijn toegestaan waarvoor een omgevingsvergunningsplicht op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e van de Wabo van toepassing is en/of een meldingsplicht op grond van andere milieuwetgeving;
- f. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn. Deze persoon mag worden ondersteund door hoogstens één andere persoon, niet de bewoner zijnde. Deze laatstgenoemde ondersteunende andere persoon mag de activiteit niet zelfstandig ter plaatse uitoefenen;
- g. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit worden op eigen terrein gesitueerd conform de normen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels: 'Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007';
- h. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden;
- i. er zijn geen reclames groter dan 0,5 m² ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij of aan de woning toegestaan.

15.4.3 detailhandel, horeca, bedrijf, dienstverlening, een kap- en schoonheidssalon en schoolwoningen

- a. de functie detailhandel mag alleen plaatsvinden daar waar het besluitsubvlak 'detailhandel' op de illustratie is opgenomen en alleen op de begane grond van de binnen het besluitvlak 'Wonen' gelegen bestaande bebouwing conform de bestaande situatie;
- b. de functie horeca mag alleen plaatsvinden daar waar het besluitsubvlak 'horeca van categorie 2' en 'horeca van categorie 3' op de illustratie is opgenomen en alleen op de begane grond van de binnen het besluitvlak 'Wonen' gelegen bestaande bebouwing conform de bestaande situatie;
- c. de functie bedrijf mag alleen plaatsvinden daar waar het besluitsubvlak 'bedrijf' op de illustratie is opgenomen en alleen op de begane grond van de binnen het besluitvlak 'Wonen' gelegen bestaande bebouwing conform de bestaande situatie;
- d. de functie dienstverlening mag alleen plaatsvinden daar waar het besluitsubvlak 'dienstverlening' op de illustratie is opgenomen en alleen op de begane grond van de binnen het besluitvlak 'Wonen' gelegen bestaande bebouwing conform de bestaande situatie;
- e. de functie kap- en schoonheidssalon mag alleen plaatsvinden daar waar het besluitsubvlak 'specifieke vorm van dienstverlening - kap- en schoonheidssalon' op de illustratie is opgenomen en alleen op de begane grond van de binnen het besluitvlak 'Wonen' gelegen bestaande bebouwing conform de bestaande situatie;
- f. de functie schoolwoning mag alleen plaatsvinden daar waar het besluitsubvlak 'onderwijs' op de illustratie is opgenomen en alleen op de begane grond van de binnen het besluitvlak 'Wonen' gelegen bestaande bebouwing conform de bestaande situatie.

15.4.4 Mantelzorg

Inwoning in het kader van mantelzorg is toegelaten, mits:

- a. inwoning plaatsvindt in het hoofdgebouw dan wel in het bij de woning behorend bestaand aangebouwd bijgebouw;
- b. de oppervlakte voor inwoning in het hoofdgebouw maximaal 80 m² bedraagt;
- c. er sprake is van een aantoonbare noodzaak tot mantelzorg;
- d. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen de belangen van de omwonenden en bedrijven;
- e. na beëindiging van de noodzaak tot mantelzorg de voorzieningen ten behoeve van mantelzorg worden verwijderd.

15.4.5 Kampeermiddelen

Het stallen van eigen kampeermiddelen is toegestaan indien de stalling plaatsvindt in het achtererfgebied en achter het hoofdgebouw.