

## Bestemmingsplan van Rector Meussenstraat 29, 6371HE Landgraaf

Referentie: B6371HE29\_3



Adres: Rector Meussenstraat 29, 6371HE  
Landgraaf

Buurt: Leenhof  
Wijk: Wijk 00 Schaesberg

Type plan: bestemmingsplan

Hoofdgroep: wonen

Naam: Wonen - 2

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

Bouw: aaneengebouwd

Gemeente: Landgraaf

Waterschap: Waterschap Limburg

Provincie: Limburg

Planidn: NL.IMRO.0882.BPMIJKLNLEENHOF3-VG01

Planstatus: vastgesteld

Plandatum: 10-12-2020

Verwijzing: [bestemmingsregels](#)

Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Dit document is gegenereerd op 26-5-2023 16:45.

# Regels

## HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

### Artikel 10 Wonen - 2

#### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in mijnkoloniewoningen;

en tevens voor:

- de instandhouding en/of herstel van het rijksmonument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba-rm]';

en daarbij behorende:

- beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel 10.4.1;
- tuinen en erven;
- voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, in-/opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen ter plaatse van in-/opritten gelegen voor garages/garageboxen en daar waar aangebouwde vrijstaande bijgebouwen alsmede carports en overkappingen opgericht kunnen worden.

#### 10.2 Bouwregels

##### 10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- de daarbij behorende bijgebouwen, garages en carports;
- de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

##### 10.2.2 Regels met betrekking tot hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- het bouwblok mag volledig worden bebouwd;
- aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- het bouwperceel behorende bij een woning mag voor nooit meer dan 50 % worden bebouwd;
- op de in de bestemming begrepen gronden mag maximaal 1 woning / wooneenheid per bouwperceel worden opgericht.

##### 10.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen, garages en carports gelden de volgende regels:

- bijgebouwen, garages en carports mogen zowel binnen als buiten het bouwblok worden opgericht;
- de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen mag maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de in het verlengde van de voorgevel 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 bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding '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;

- ter plaatse van de aanduiding '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.

#### **10.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen garages/carports zijnde, gelden de volgende regels:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen garage/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;
- 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 m<sup>2</sup> 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.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **10.3.1 Afwijken erfafscheidingen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 10.2.4 onder b bepaalde voor de bouw van een erfafscheiding, tot een hoogte van 2,00 meter, achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk gebied.

#### **10.3.2 Voorwaarden**

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel 10.3.1 bedoeld wordt slechts toegestaan indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **10.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis**

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zoals vermeld in 'bijlage 1 bij de regels' zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- 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 m<sup>2</sup>;
- vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- 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;
- er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
- op de activiteiten is geen vergunning- en/of meldingsplicht van toepassing op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht / Wet milieubeheer;
- 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;
- er is sprake van voldoende parkeergelegenheid conform het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders;
- er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden;
- er zijn geen reclames groter dan 0,5 m<sup>2</sup> ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij of aan de woning toegestaan.

#### **10.4.2 Kampeermiddelen**

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

#### **10.4.3 Verboden gebruik**

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

- het overschrijden van het maximum aantal toegelaten wooneenheden van 1 per bouwperceel;
- het oprichten van nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing;
- het splitsen van bestaande woningen;
- het (bedrijfsmatig) verhuren van kamers aan derden die geen deel uitmaken van het huishouden/gezin;
- een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen waarvoor artikel 10.4.1 geldt;
- detailhandel, kantoor, horeca en praktijkruimte;
- gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, kampeermiddelen en dergelijke, anders dan op een oprit, met uitzondering van de stalling van kampeermiddelen waarvoor artikel 10.4.2 geldt.