

Artikel 21 Wonen - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bungalow [sba-bu]' uitsluitend patiowoningen zijn toegestaan;

en tevens voor:

- f. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)';
- g. horeca, zijnde een (eet)café, fast-food vestiging, restaurant, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca (h)';
- h. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor (k)';
- i. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte (pr)';
- j. uitvaartcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum (uv)';
- k. een toegangsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - toegangsweg (sv-tw)';
- l. de instandhouding en/of herstel van een karakteristiek object mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek [ka]';

en daarbij behorende:

- m. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel [21.4.1](#);
- n. tuinen en erven;
- o. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- p. verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, toegangswegen tot parkeren, in-/opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- q. parkeervoorzieningen ter plaatse van in-/opritten gelegen voor garages/garageboxen en daar waar aangebouwde vrijstaande bijgebouwen alsmede carports en overkappingen opgericht kunnen worden;
- r. parkeervoorzieningen ten behoeve van de onder f t/m j genoemde functies, conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#).

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

21.2.2 Regels met betrekking tot hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' waarbij de (voor-)gevels van het hoofdgebouw moeten worden geplaatst in of evenwijdig aan de aangegeven gevellijn waarbij de voorste gevellijn in de richting van de voorste perceelsgrens of naar weg gekeerde perceelsgrens niet mag worden overschreden;
- b. het bouwperceel behorende bij een woning mag voor nooit meer dan 50 % worden bebouwd, uitgezonderd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' mag het bouwperceel voor 100 % worden bebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waarbij tevens de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen mag het bouwperceel voor 100 % worden bebouwd;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waarbij geen bouwvlak is opgenomen mag het bouwperceel voor niet meer dan 50 % worden bebouwd;
- c. gebouwen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' tot maximaal het aangegeven aantal bouwlagen mag worden gebouwd;
- d. hoofdgebouwen mogen achter de aangeduide gevellijn uitbreiden, met dien verstande dat de afstand tussen de voor- en achtergevel:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waarbij geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, maximaal 13,00 meter mag bedragen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', maximaal 17,00 meter mag bedragen;
- e. op de in de bestemming begrepen gronden mag maximaal 1 woning / wooneenheid per bouwperceel worden opgericht, met uitzondering van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waarbij maximaal het aantal aangeduide wooneenheden opgericht mag worden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient de zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en de aanduiding 'gestapeld' waarbij de aanduiding 'bouwvlak' niet is opgenomen, dient de zijgevel van het hoofdgebouw aan één zijde minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dient een hoekwoning aan één zijde minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' en 'gestapeld' waarbij tevens de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen mag in beide zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.

21.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

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

- a. de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen mag maximaal 70 m² bedragen onder de volgende

voorwaarden:

1. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' waarbij geen bouwvlak is opgenomen, voor het perceelsgedeelte gelegen op een afstand vanaf 13,00 meter achter de gevellijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel bebouwd mag worden;
1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' voor het perceelsgedeelte gelegen op een afstand vanaf 17,00 meter achter de gevellijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel bebouwd mag worden;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' en de aanduiding 'gestapeld' waarbij tevens de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen mag het bouwperceel voor maximaal 100 % worden bebouwd;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 1 en 2 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. de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
 - d. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de gevellijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, dan wel bij het ontbreken van de aangeduide gevellijn achter de voorgevel, 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 de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gebouwd;
 - e. 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;
 - f. indien ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' een bijgebouw dan wel garage/carport wordt geplaatst op een grotere afstand dan 25,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevellijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, dan wel indien geen gevellijn is aangeduid achter de bestaande 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;
 - g. ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'gestapeld' waarbij geen bouwvlak is opgenomen 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.

21.2.4 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. Een antennemast mag worden opgericht uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast [am]', waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijken gevellijn

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in [21.2.2](#) onder a bepaalde, om ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de aangegeven gevellijn, te overschrijden tot een maximum van 2,00 meter en over maximaal 30 % van de lengte van de gevellijn of voorgevel 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.

21.3.2 Afwijken gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [21.2.2](#) onder g, h en i 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.

21.3.3 Afwijken aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [21.2.3](#) onder d bepaalde, ten behoeve van het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen tot in de naar de weg gekeerde gevellijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige gevellijn, dan wel bij het ontbreken van de aangeduide gevellijn tot in de voorgevel, met dien verstande dat het bepaalde in artikel [21.2.3](#) onder a,

b, c, e, f en g onverminderd van toepassing is.

21.3.4 Afwijken garages/carports

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [21.2.3](#) onder d bepaalde, voor de bouw van garages/carports, met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens, geheel of gedeeltelijk voor de gevellijn, van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige gevellijn, met dien verstande dat de afstand tot de bestemming 'Verkeer' dan wel 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 5,00 meter moet bedragen en het bepaalde in artikel [21.2.3](#) onder a, b, c, e, f en g onverminderd van toepassing is.

21.3.5 Afwijken erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [21.2.4](#) onder a 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.

21.3.6 Voorwaarden

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel [21.3.1](#) tot en met [21.3.5](#) 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.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zoals vermeld in 'bijlage 2 bij de 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 mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
- e. op de activiteiten is geen vergunning- en/of meldingsplicht van toepassing op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht / Wet milieubeheer;
- 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 3 bij de 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.

21.4.2 Uitvaartcentrum, detailhandel, kantoor, praktijkruimte en horeca

De functies detailhandel, horeca, kantoor en praktijkruimte mogen alleen plaats vinden onder de volgende voorwaarden:

- a. de functie mag alleen plaatsvinden op de begane grond van de bebouwing;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de functie mag maximaal 200 m² bedragen.

21.4.3 Kampeermiddelen

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

21.4.4 Parkeren

De noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van nieuwe activiteiten c.q. nieuwe functies dan wel uitbreiding van bestaande functies zoals genoemd in artikel [21.1](#) worden op eigen terrein gesitueerd conform de normen zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels: 'Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007' en conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#).

21.4.5 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. het overschrijden van het maximum aantal toegelaten wooneenheden;
- b. het oprichten van nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing;
- c. het splitsen van bestaande woningen;
- d. het (bedrijfsmatig) verhuren van kamers aan derden die geen deel uitmaken van het huishouden/gezin;
- e. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen waarvoor artikel [21.4.1](#) geldt;
- f. detailhandel, kantoor, horeca en praktijkruimte, met uitzondering van detailhandel, kantoor, horeca en praktijkruimte waarvoor artikel [21.4.3](#) geldt;
- g. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde gevellijn voor het stallen van voertuigen, kampeermiddelen en dergelijke, anders dan op een oprit, met uitzondering van de stalling van kampeermiddelen waarvoor artikel [21.4.4](#) geldt.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.5.1 Afwijken vergroten functies

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [21.4.2](#), voor de functies horeca, kantoor en praktijkruimte, bepaalde voor:

- a. het vergroten van het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de toegestane functie met maximaal 50 %;
- b. het toestaan van het gebruik van de verdieping voor de toegestane functie.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduidingen 'horeca' en 'detailhandel' de aanduiding te wijzigen in de aanduiding 'kantoor' of 'praktijkruimte' onder de volgende voorwaarden:

- a. de parkeerbalans in de directe omgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- b. het woonmilieu wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geen afbreuk

gedaan.