

Hoeveel mag je bijbouwen aan je woning in de Mosterdhof

In het bestemmingsplan Komplannen Westervoort, zijn de regels over bijgebouwen geregeld. Dat staat in artikel 16.2.2. van de bestemming 'wonen'. Voor de Mosterdhof geldt het volgende:

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. Het bouwvlak van het hoofdgebouw ligt strak om de huidige bebouwing. De overdekte straatjes vallen ook binnen het vlak van het hoofdgebouw. Bouwsels in de oorspronkelijke tuinen zijn bijgebouwen.
- b. Bijgebouwen mag je bouwen op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter de lijn van de voorgevel
- c. Totaal mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen en aanbouwen worden bijgebouwd.
- d. Van je totale kavel mag maximaal 75% bebouwd zijn (bij bouwpercelen tot 200 m²). Die 75% is inclusief het overdekte straatje en de begane grond van de bestaande woning. (Maar je mag altijd 20 m² bijbouwen ook bij een te klein kavel).
- e. De bouwhoogte mag max 6 m zijn, met de volgende afwijkingen: Als je op de perceelsgrens bouwt, maximaal 3 m hoog; 1 m uit de perceelsgrens maximaal 4 m hoog; en 2 m uit de perceelsgrens maximaal 5 m hoog.
- f. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn (dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m). Dus dat betekent of een plat dak, of een afgeschuinde kap.
- g. Aan de voorkant mag je een erkers tot vóór (het verlengde van) bouwen, mits:
 1. de horizontale diepte maximaal 1,50 m bedraagt;
 2. de diepte van de overblijvende tuin minimaal 2,5 m bedraagt;
 3. de breedte van de erker mag maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel bedragen;
 4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt
 5. Er mogen geen erkers aan de voorgevels van de woningen aan de overdekte straatjes worden geplaatst. Dat is namelijk openbaar gebied.

Als je je aan deze regels houdt, mogen de meeste mensen hun uitbouw in de Mosterdhof vergunningsvrij bouwen. Alleen als je een stuk zijtuin hebt of een heel groot kavel boven de 200 m² moet je wel een bouwvergunning aanvragen en leges betalen. De regels voor vergunningsvrij bouwen zijn verder:

1. De vergunningsvrije uitbouw mag 4 m diep zijn vanaf de oorspronkelijke achtergevel. Wil je iets dat dieper is en het past in het bestemmingsplan, dan kan dat, maar moet je een vergunning aanvragen en leges betalen.
2. De vergunningsvrije uitbouw mag 5 meter hoog zijn. Je mag tot 6 m van het bestemmingsplan, maar dan moet je een vergunning aanvragen en leges betalen

Voorbeelden

Om het bovenstaand inzichtelijk te maken hebben we twee (willekeurige) Mosterdhof-adressen genomen:

De Mosterdhof 274

De gehuurde grond op de dijk mag je niet bouwen want het heeft de bestemming 'tuin' en niet 'wonen'. Daarom telt deze grond ook niet mee in de bepaling hoeveel m² je mag bijbouwen. Het bouwperceel zelf is 163 m² (exclusief de grond met de bestemming 'tuin'), waarbij:

- Het hoofdgebouw 52 m² beslaat en binnen het bouwvlak valt;
- Deel van het overdekte straatje 18 m² beslaat en binnen het bouwvlak valt;
- De uitbouw aan de achterzijde 17 m² beslaat en buiten het bouwvlak valt;

- In totaal is er dan 87 m² aan bebouwde oppervlakte. Dat valt binnen de grens van de toegestane max van 75% bebouwde oppervlakte is toegestaan (75% van 163 m² = 122,25 m²)
- Buiten het bouwvlak mag maximaal 50 m² aanwezig zijn. Er is nu 17 m² aanwezig, waardoor buiten het bouwvlak ruimte is voor maximaal 33 m² extra. Dit valt binnen de 75% (87 + 33 = 120 = 73,61).

De Mosterdhof 102

Het perceel van de Mosterdhof 102 is gelegen binnen de bestemming 'wonen'. Het bouwperceel is 174 m², waarbij:

- Het hoofdgebouw 63 m² beslaat en binnen het bouwvlak valt;
- Een deel van de voorzijde overdekt is en 8 m² beslaat. Dit deel valt binnen het bouwvlak;
- De garage aan de achterzijde 25 m² beslaat en buiten het bouwvlak valt;
- In totaal is 96 m² aan bebouwde oppervlakte aanwezig, waarbij maximaal 75% bebouwde oppervlakte is toegestaan (75% van 174 m² = 130,5 m²)
- Buiten het bouwvlak mag maximaal 50 m² aanwezig zijn. Er is nu 25 m² aanwezig, waardoor buiten het bouwvlak ruimte is voor maximaal 25 m² extra. Dit valt binnen de 75% (96 + 25 = 121 = 69,5%).

Mag je je garage of andere bijgebouwen gebruiken voor iets anders dan zelf wonen?

De woningen hebben de bestemming 'wonen', dus zijn vooral bedoeld om in te wonen. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan, maar je mag maar 60 m² van je woning daarvoor gebruiken, inclusief de bijgebouwen (waaronder de garage).

Echte bedrijven of bedrijfsactiviteiten zoals opslag zijn niet gewenst in de wijk, maar aan huis verbonden beroepen zijn hiervan uitgezonderd, aangezien kleinschalige bedrijfsactiviteiten juist goed passen in een woonwijk.

Extra beleidsregels voor bedrijf en beroep aan huis

De gemeente Westervoort heeft het beleidsstuk 'Beleidsregels voor bedrijf en beroep aan huis'. Een beroep- of bedrijf aan huis kan de levendigheid in de wijk verhogen, maar er kan ook sprake zijn van extra hinder zoals extra verkeer binnen de wijk, parkeerproblemen, economische concurrentieverhoudingen die worden verstoord etc. Daarom worden de regels voor beroepen aan huis hierin verder uitgewerkt. Echter, de genoemde oppervlaktes in dit document (van max. 20 m²) komen niet overeen met het bestemmingsplan (van max 60m²) en dat laatste gaat voor. De enige regel die wel duidelijk is, is dat per woning mogen maximaal twee personen (bewoners) ieder een eigen beroep/bedrijf aan huis uitoefenen.

Overig gebruik

Mantelzorg is vergunningsvrij toegestaan. Wel is een mantelzorgindicatie nodig en moeten de ruimtes weer worden teruggebracht naar de oorspronkelijke staat als de mantelzorg is gestopt.

Open vragen: Gebruik van sommige garageboxen

De bestemming van de garageboxen is niet consequent geregeld. Dezelfde type garagebox heeft soms de bestemming 'wonen' en ergens anders zijn ze specifiek bestemd als garagebox behorend bij de bestemming 'verkeer'. Hier is een beroep aan huis dan niet mogelijk en zijn de gebruiksmogelijkheden dus verkleind. Dat lijkt niet eerlijk. Ook is het nog niet helemaal duidelijk of een garage als slaapkamer mag worden gebruikt als het een woonbestemming heeft. Deze vraag is voorgelegd aan de collega's van omgevingszaken. Hier komt dus nog een vervolg op qua antwoord.

Als je een garage of bijgebouw wil gebruiken als thuiswerk-kantoor of zorgruimte, maak dan een mooie deur en raam naar de Mosterdring. Daarmee vergroot je de

Wat moet je doen als je een bijgebouw wil gebruiken als werkruimte?

Nader in te vullen.

Mag ik mijn grote woning in de Mosterdhof opsplitsen in twee kleine woningen?

De woningen in de wijk Mosterdhof zijn ruim en een aantal woningen staan op diepe kavels. Om de ruimte optimaal te benutten is de vraag gesteld of woningsplitsing mogelijk is in de wijk. Volgens de huidige regels kan het niet, en vanwege de kosten wil de gemeente nu de regels niet aanpassen.

Wat zijn de regels over het uiterlijk van het bouwwerk dat ik wil bouwen?

Als je iets wilt bouwen in de Mosterdhof, moet het er ook een beetje uitzien. Dat is geregeld in de Welstandsnota van de gemeente. De Mosterdhof heeft het Welstandsniveau 2 toegewezen gekregen waarbij een reguliere toetsing geldt. Het gebied heeft geen topprioriteit, maar er is wel aanleiding om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. De detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken.

Verder stelt het welstandsbeleid dat een bouwaanvraag in de Mosterdhof in overeenstemming dient te zijn met de aanwezige oorspronkelijke bebouwing. Dit betekent dat aspecten die het ontwerp bepalen aansluiten bij de bestaande bebouwing (conformereren), of voldoende afwijken van de bestaande bebouwing (reageren). De keuze tussen beide mogelijkheden bepaalt aard en inhoud van de criteria.

Op pagina 35 van de welstandsnota zijn de welstandscriteria opgesomd voor de Mosterdhof, zie onderstaande afbeelding voor het overzicht.

<p>Veel voorkomende kleine bouwwerken worden getoetst aan de standaard sneltoetscriteria.</p> <p>Situering</p> <ul style="list-style-type: none">• De bestaande rooilijn is het uitgangspunt.• Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde.• De panden dienen te worden gericht naar de openbare ruimte.• Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.• Het straatbeeld is gesloten.• Verspringingen in de rooilijn dienen binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing te blijven. <p>Massa en vorm</p> <ul style="list-style-type: none">• De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt.• Het bouwwerk conformeert zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.• De bestaande kapvorm en kaprichting zijn het uitgangspunt.• Woningen die onderdeel vormen van een ensemble zijn aan de voorzijde afgestemd op het ensemble.• Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.• Aan- en bijgebouwen op straathoeken hebben een kap afgestemd op die van de hoofdmassa. <p>Gevels</p> <ul style="list-style-type: none">• Herhalingen in gevelritmiek en dakopbouw handhaven.• De stijl sluit aan op die van de bebouwing in de omgeving.• Zijgevels die zichtbaar zijn van af de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.• Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in lijn met de architectuur van het geheel.• De toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok.• Een plaatselijke verhoging van de nok wordt vormgegeven in overeenstemming met reeds goedgekeurde oplossingen.<ul style="list-style-type: none">- Dakkapellen zijn in de wijk Mosterdhof aan de voor- en achterzijde en in overige wijken aan de voorzijde niet toegestaan, tenzij het ontwerp van de dakkapel:<ul style="list-style-type: none">- voldoet aan bestaande algemene richtlijnen;- voldoet aan een bestaande standaard behorende bij die specifieke woning;- voldoende kwaliteit heeft om te kunnen dienen als nieuwe standaard voor andere woningen van dit type woning. <p>Kleur-, materiaalgebruik en detaillering</p> <ul style="list-style-type: none">• Het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik zijn het uitgangspunt. Woningen die onderdeel vormen van een ensemble zijn qua kleur aan de voorzijde afgestemd op het ensemble.

Welstandscriteria geldend voor de Mosterdhof

Kan je afwijken van voorgenoemd beleid?

Je kan er van afwijken, maar dan moet je ontwerp wel extra mooi zijn