

Artikel 8:

woondoeleinden: W.

Lid A. Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen het op de plankaart aangeduide:

- "beschermd dorpsgezicht";
 - differentiatievak "cultuurhistorische waarden",
- zijn primair de desbetreffende bepalingen van deze voorschriften van toepassing.

Lid B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Ter verwezenlijking van de onder lid A. beschreven doeleinden wordt het volgende beleid gevoerd:

1. bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van een naar de eisen van de tijd redelijk wooncomfort. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde woning nagestreefd. Uitbreidingsmogelijkheden binnen het als Beschermd Dorpsgezicht aangewezen gebied zijn ondergeschikt aan de bescherming van de cultuurhistorische waarde. Nieuwe woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.
2. aan huis gebonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dienstverlenende en/of ambachtelijke bedrijfjes zijn niet toegestaan.
3. het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig bouwen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
4. het realiseren van vakantiewoningen is niet toegestaan.



5. het beleid bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting.

6. het beleid is gericht op de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:

- menging van tuin- en straatgericht wonen;
- vermindering van blinde eindgevels bij de woningen.

7. het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar, duurzaam en energiebewust bouwen.

Lid C. Gebruik van de grond voor bebouwing.

Op de tot "woondoeleinden" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- eengezinswoningen;
- bijgebouwen,

en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande, dat:

a. met betrekking tot het bouwvlak de volgende bepalingen gelden:

1. het hoofdgebouw moet en bijgebouwen en andere bouwwerken mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
2. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
3. in het bouwvlak mag in ten hoogste 2 bouwlagen worden gebouwd, tenzij anders aangeduid op de plankaart;
4. elke afzonderlijke bouwlaag zal een hoogte hebben van ten minste 2.60 m en ten hoogste 3.50 m;
5. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
6. de voorgevelbreedte van de woning zal ten minste 5.00 m bedragen.



b. met betrekking tot het bijbouwvlak de volgende bepalingen gelden:

1. in het bijbouwvlak mogen uitsluitend bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd;
2. het bijbouwvlak mag per bouwperceel tot ten hoogste 75 m² worden bebouwd;
3. in het bijbouwvlak mag in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd, welke qua hoogte aansluit op de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw;
4. in de perceelsgrens mag de hoogte van een bijgebouw, niet hoger zijn dan de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw.

c. voor het overige geldt de volgende bepaling:

1. de hoogte van andere bouwwerken mag voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m bedragen.

Lid D. Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 5, lid A. wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden voor:

1. opslagdoeleinden, anders dan ten behoeve van normaal bij de bestemming van de grond behorend gebruik.

Lid E. Gebruik van opstallen.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 6, lid A. wordt ten minste verstaan het gebruik van opstallen voor:

1. verblijfsruimte, zoals bedoeld in het bouwbesluit, ter plaatse van het gedeelte van het bijbouwvlak gelegen tot 2.00 m uit de zijdelingse perceelgrens, in situaties waar uitsluitend de bijbouwvlakken van afzonderlijke bouwpercelen elkaar raken, zoals bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen;
2. vuurwerkopslag.



Lid F. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

a. lid B., onder 2., voor het uitoefenen van een kleinschalig dienstverlenend en/of ambachtelijk bedrijf, mits:

- de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt als gevolg van cumulatie van bedrijvigheid in de betreffende woonomgeving;
- geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan als gevolg van overlast veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten;
- er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, anders dan van ondergeschikte betekenis en inherent aan de betreffende activiteit;
- de parkeerbalans niet wordt verstoord,

met dien verstande, dat:

1. het ruimtebeslag hiervoor ten hoogste 35 m² van het vloeroppervlak mag bedragen.

b. lid B., onder 3., voor het inpandig realiseren van extra woningen (woningsplitsing) in grootschalige, monumentale gebouwen, mits:

- het gebouw een inhoud heeft van ten minste 750 m³;
- de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- het woonmilieu en de extensief recreatieve waarde van het beschermd dorpsgezicht behouden blijven;
- de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;
- de geluidbelasting, blijkens een geluidsniveaukaart dan wel akoestisch onderzoek, niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaaï geldende voorkeursgrenswaarde, of een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder is verleend. In het laatste geval moeten de verblijfsruimten van de



woning in overwegende mate aan de geluidsluwe zijde worden gesitueerd;

- de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen;
- geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving ontstaat;
- geen beperkingen voor (agrarische) bedrijfsactiviteiten in de omgeving ontstaan,

met dien verstande, dat:

1. ten hoogste 2 meergezinswoningen, ieder bestaande uit ten hoogste 3 woningen en/of wooneenheden, in het aangewezen "beschermd dorpsgezicht" mogen worden gerealiseerd;
2. ten hoogste 2 woningen boven elkaar mogen worden gebouwd.

c. lid B., onder 4., voor het realiseren van vakantie-woningen, mits:

- het een grootschalig, monumentaal pand betreft;
- de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- het woonmilieu van het beschermd dorpsgezicht behouden blijft;
- de vakantie-appartementen passen binnen het nagestreefde recreatief medegebruik binnen het beschermd dorpsgezicht;
- de aanwezige wegenstructuur niet onevenredig wordt belast als gevolg van de verkeersafwikkeling,

met dien verstande, dat:

1. ten hoogste 3 vakantieappartementen per woning mogen worden gerealiseerd.

d. lid C., onder a.1., ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse erfscheiding, mits:

- ten behoeve van de verkeersveiligheid, voldoende afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden wordt aangehouden;
- geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt,

met dien verstande, dat:



1. het hoofdgebouw ten minste 2.00 m uit de zijdelingse erfscheiding zal worden gebouwd;
2. het hoofdgebouw ten hoogste 4.00 m buiten de zijdelingse bouwgrens mag worden gebouwd.

e. lid C., onder b.1., ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen tussen het bijbouwvlak en de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, mits:

- ten behoeve van de privacy, voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
- geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt,

met dien verstande, dat:

1. de afstand van bijgebouwen tot de bestemming "verkeersdoeleinden" ten minste 5.00 m zal bedragen;
2. bijgebouwen de lijn, die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens op het naastgelegen perceel, met niet meer dan 3.00 m zullen overschrijden.

f. lid C., onder c.1., ten aanzien van het oprichten van andere bouwwerken met een grotere hoogte, mits:

- ten behoeve van de privacy, voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
- ten behoeve van de verkeersveiligheid, voldoende afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden wordt aangehouden;
- geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt,

met dien verstande, dat:

1. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3.00 m mag bedragen.

Lid G. Nadere eisen.

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering van bouwwerken, mits:

- noodzakelijk ten behoeve van de herkenbaarheid van de woning als zodanig, de verkeersveiligheid of het uitzicht en privacy van derden.



b. de omvang van de bouwmogelijkheden in de kap en ter plaatse van het gedeelte van het bouwvlak aansluitend aan de achtergevel, mits:

- noodzakelijk ten behoeve van de herkenbaarheid van de woning als zodanig, de verkeersveiligheid of het uitzicht en privacy van derden.

Paragraaf III voorschriften in verband met de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 7: beschermd dorpsgezicht

Lid A. Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de ruimtelijke en/of structurele samenhang, dan wel haar wetenschappelijke, ecologische of cultuurhistorische waarde.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende bepalingen, voor zover niet strijdig met het "beschermd dorpsgezicht", van toepassing.

Lid B. Beschrijving in hoofdlijnen.

Ter verwezenlijking van de onder lid A. beschreven doeleinden wordt het volgende beleid gevoerd:

1. uitgangspunt voor de omvang van het gebied, waarop in het bijzonder het behoud en herstel van de afzonderlijke bebouwde en onbebouwde onderdelen, alsmede het stedenbouwkundig beeld wordt nagestreefd, is het in de zin van de Monumentenwet aangewezen Beschermd Dorpsgezicht Amstenrade. Binnen dit als Beschermd Dorpsgezicht Amstenrade aangewezen gebied is het bepaalde in de Monumentenwet van toepassing.
2. centraal staat het behoud het beschermd dorpsgezicht als:
 - een gaaf voorbeeld van een ontginningsnederzetting, aanvankelijk gevormd rond een centrale (leen)hoeve, die later werd vervangen door een kasteel met bijbehorende kasteeltuin;
 - een kern, die haar ontwikkelingsgeschiedenis weerspiegelt en overwegend uit historische bebouwing bestaat;



- een gebied, dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang,

zoals ook omschreven in de desbetreffende aanwijzingsbesluiten (bijlage 1. bij de voorschriften).

3. binnen het Beschermd Dorpsgezicht Amstenrade is een aantal beschermde monumenten in de zin van de Monumentenwet gelegen. Op deze monumenten is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.

4. de afzonderlijke gebouwen, bouwwerken en onbebouwde gronden zullen gedetailleerd worden geregeld per afzonderlijke bestemming. Bij toepassing van de voorschriften per afzonderlijke bestemming met betrekking tot verbouw en/of herstel dienen de aan de aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht of beschermd monument ten grondslag liggende kwaliteiten gewaarborgd te blijven. Nieuwbouw dient ondersteunend te zijn aan de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang van het Beschermd Dorpsgezicht.

5. voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in het kader van de aanwijzingen tot beschermd dorpsgezicht en beschermd monument.

6. het Beschermd Dorpsgezicht Amstenrade moet het karakter van woongebied behouden. Voorzieningen op buurtniveau en reeds bestaande voorzieningen zijn toelaatbaar. Recreatief medegebruik mag niet domineren en moet door middel van inrichtingsplannen en verkeersgeleiding worden beheerst op een qua aard en omvang bij het Beschermd Dorpsgezicht Amstenrade passend niveau.

7. binnen het aangewezen beschermd dorpsgezicht wordt eveneens gestreefd naar behoud van de histo-



rische en/of karakteristieke dwarsprofielen, zoals vastgelegd in bijlage 2. van de voorschriften: "overzicht historische dwarsprofielen". Voor zover van belang als onderdeel van het stedenbouwkundig beeld, de ontsluiting en de situering van de ter plaatse aanwezige bebouwing, wordt herstel van de historische/karakteristieke dwarsprofielen nagestreefd door middel van handhaving en/of reconstructie van functionele en monumentale beplanting, bestratingspatronen, groenstroken en erfafscheidingen volgens het in de dwarsprofielen weergegeven principe.

8. bij de toepassing van de in de afzonderlijke bestemmingen geregelde vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden alsmede nadere eisen mogen de cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke waarden van de bebouwing niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Hiertoe wordt zo nodig bindend advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg ingewonnen.

Lid C. Gebruik van de gronden voor bebouwing.
Op de tot "beschermd dorpsgezicht" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd:

- a. op gronden met daarop beschermde monumenten, zoals aangeduid op de plankaart en vastgelegd in bijlage 3. bij deze voorschriften: "overzicht monumenten": indien en voor zover zulks nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:
1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
 2. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in de desbetreffende aanwijzingen tot beschermde monumenten in de zin van de Monumentenwet, behoudens wanneer



er sprake is van een niet beeldbepalend gedeelte, conform de aanduiding op de plankaart.

b. op gronden met daarop overige panden: indien rekening wordt gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld, de schoonheid en de ruimtelijke structurele samenhang van het Beschermd Dorpsgezicht Amstenrade niet worden aangetast, met dien verstande, dat:

1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.

Lid D. Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist.

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden geldt:

a. het is verboden op of in de tot "beschermd dorpsgezicht" aangewezen gronden, voor zover niet bebouwd, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

1. het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
2. het rooien van bomen en opgaande beplanting zoals hagen en heggen, anders dan voor de effectivering van een bouwvergunning;
3. het aanleggen of verharden van wegen, parkeergelegenheden, pleinen, straten, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan de normale verhardingswerkzaamheden bij woningen, zoals garage-inritten, terrasverhardingen en tuinpaden;
4. het dempen en/of verleggen van watergangen;
5. het ontginnen, verlagen of afgraven, het ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,30 m ten opzichte van de bestaande toestand.



b. het in dit lid, onder a. bepaalde is niet van toepassing voor:

1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijde;
2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
3. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
4. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

c. een aanlegvergunning wordt slechts verleend, wanneer de bedoelde werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan de schoonheid en ruimtelijke structurele samenhang van het Beschermd Dorpsgezicht Amstenrade zoals omschreven in de aanwijzingsbesluiten.

