

8 Kaarten

welstandsgebieden en welstandsniveaus

Praktische gebruiksaanwijzing

Elke vergunningsaanvraag heeft een eigen locatie. Het welstandsbeleid is gebiedsgericht en dus gekoppeld aan die locatie. Het bouwadres kan rechtstreeks per gebied worden opgezocht bij de gebiedsbeschrijvingen (hoofdstuk 7) of op de kaarten (hoofdstuk 8). Op de gebiedskaart (a) is direct zichtbaar binnen welke gebied een locatie valt en op de tegenoverliggende welstandskaart (b) kan ook worden afgelezen welk welstandsniveau in dat gebied van kracht is. De kaart correspondeert met de gebiedsbeschrijvingen per gemeenten in hoofdstuk 7. Daar staat naast een beschrijving van het betreffende gebied precies aan welke criteria een bouwplan moet voldoen.

De welstandscommissie toetst de aanvraag aan de criteria. Het welstandsadvies kan alleen gebaseerd zijn op de criteria. Deze criteria zijn van tevoren voor elke aanvrager, architect of andere betrokkene in te zien.

Kleurenrenvooi

Voor een afgestemd beleid, uniforme werkwijze alsmede bruikbaarheid en leesbaarheid van kaartmateriaal zijn afspraken over de toe te passen kleuren en het begrip waar zij voor staan van groot belang. De aanduidingen op de kaartbladen (nog uit te werken) welstandsgebieden en welstandsniveaus dienen overeen te komen met de bladnummering van de gebiedsbeschrijvingen per gemeente.

Kleuraanduiding samenhangende gebieden

De kleurindicatie op de kaartbladen *welstandsgebieden* dient in hoofdzaak voor de onderscheiding van verschillende gebieden en geeft geen informatie over functies in de gebieden. Vooruitlopend op een landelijk systeem van kleurcodes is de stedenbouwkundige inventarisatie in kleuren weergegeven en sluit globaal aan op de Nirov systematiek:

Historisch kerngebied, kerngebied



Woonbuurten



Zone van bedrijven, bedrijventerrein of industrie



Buitengebied, overwegend onbebouwd agrarisch gebied of landschap



Kleuraanduiding welstandsniveaus

De kleurindicatie op de kaartbladen *welstandsniveaus* geeft het welstandsniveau en de zwaarte van de regelgeving aan. Vooruitlopend op een landelijk systeem van kleurcodes zijn de welstandsniveaus aangeduid als:

Welstandsniveau 1 (bijzonder welstandsgebied)



Welstandsniveau 2 (potentieel welstandsgebied)



Welstandsniveau 3 (regulier welstandsgebied)



Welstandsniveau 4 (vergunning vrij gebied)



Nadere afspraken kunnen worden gemaakt omtrent de volgende punten:

- Aanduiding algemene gebiedsbeschrijving buitengebied
- Incidenten, aanduiding thematische aspecten niet gebiedsgebonden (als optie op te nemen op de kaartbladen welstandsniveaus onder verwijzing naar bijlagen over gemeentelijk monumentenbeleid)
- Monumenten
- Beschermd stads- of dorpsgezichten
- Recreatief complex of een groter samenhangend gebied met recreatief commerciële voorzieningen
- Uitbreidingsgebied, gesitueerd binnen een nader beschreven gebied

9 Bijlagen

1. Algemene criteria (vangnetcriteria)

Deze criteria dienen een tweeledig doel: ze fungeren als informatiebron voor opdrachtgever en architect, en als toetsingskader voor welstandscommissie en gemeente.

A. de plaatsing van het gebouw in de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:

1. de specifieke terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);
2. het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context), en/ of het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundige visie, reeds goedgekeurde belendingen).

B. het uiterlijk van het gebouw op zichzelf moet voldoen aan de volgende punten:

1. met betrekking tot de **HOOFDVORMEN**:

- a. de massaopbouw moet overeenstemmen met de structuur van de plattegronden;
- b. de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten duidelijk samenhang en richting vertonen;
- c. de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen;
- d. de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);

2. met betrekking tot de **GEVELS**:

- a. het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen.,
- b. de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak;
- c. er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen;
- d. de plaatsing van de gevelelementen moet relatie vertonen.
- e. de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.

3. met betrekking tot de **DAKEN**:

- a. de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels;
- b. schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk gestructureerd. in het dakvlak worden opgenomen;
- c. de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa;
- d. de aansluitingen op de gevels dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.

4. met betrekking tot **KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK**:

- a. het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;
- b. het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering.

C. het uiterlijk van het gebouw in relatie tot de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:

1. de hoofdvorm en het algemeen karakter van de gevels moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de (te verwachten) omgeving zoals vastgelegd in het bestemmingsplan;
2. het kleur- en materiaalgebruik van met name gevels en daken moet passen in de (te verwachten) omgeving.

2. Excessen regeling

Ook bouwwerken waarvoor géén vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Indien niet wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders, tenzij toepassing is gegeven aan het tweede lid van dat artikel, degene die als eigenaar van een bouwwerk of standplaats dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, verplichten tot het binnen een door hen te bepalen termijn treffen van zodanige door hen daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid (excessenregeling). Conform artikel 13A Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand', aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De excessenregeling is in beginsel niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Criteria bij excessen

Een exces is een buitensporigheid in het aanzien van een bouwwerk, die ook voor niet deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken die volgens velen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van een bouwwerk op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot de omgeving, waardoor ernstige strijd met redelijke eisen van welstand ontstaat. Er is in ieder geval sprake van een exces bij:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- Armoedig materiaalgebruik of materialen die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de aangrenzende bouwwerken;
- Toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- Te opdringerige reclames;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor ook de gebiedsgerichte welstandscriteria).

3. Objectgerichte criteria en trendsetters

Objectgerichte criteria

Per 1 oktober 2010, met het inwerking treden van de Wabo, is de categorie 'licht bouwvergunningplichtige bouwwerken' vervallen. Met het vervallen van deze categorie bouwwerken, vervalt ook de mogelijkheid om in een welstandsnota loketcriteria op te nemen. De toets aan de loketcriteria was gemandateerd aan de ambtenaren Bouwen en Wonen. Indien aan de criteria werd voldaan, hoefde de aanvraag niet meer voor advies te worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De categorie lichte bouwvergunningen is onder de Wabo grotendeels vervangen door regels voor vergunningsvrij bouwen. Bij vergunningsvrij bouwen is de toets aan redelijke eisen niet meer van toepassing (met uitzondering van de excessen regeling). Concreet betekent dit dat indien een aanvraag niet vergunningsvrij is, de aanvraag altijd voor advies moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

De gemeente Leudal heeft er voor gekozen om voor bepaalde (veelvoorkomende) 'lichere' omgevingvergunningplichtige bouwwerken, toch criteria op te nemen, de zogenaamde objectgerichte criteria (enkel voor woningen). Concreet betekent dit dat als aan deze objectcriteria wordt voldaan, de aanvrager ervan uit mag gaan dat de welstandscommissie positief adviseert over zijn aanvraag. Overigens betekent dit niet dat andere oplossingen dan aangegeven in de objectcriteria niet mogelijk zijn, echter deze zullen altijd worden getoetst door de welstandscommissie en worden beoordeeld per situatie

De objectcriteria zijn niet van toepassing bij een bijzonder situatie. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten en beeldbepalende panden.

De objectcriteria zijn mede afgestemd op de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen zoals aangegeven in het Besluit omgevingrecht c.q. het huidige en toekomstige planologische beleid van de kern Bestemmingsplannen (huidige parapluplan woondoeleinden).

Objectcriteria zijn gegeven voor

- Bijbehorende bouwwerken
- Erf-of perceelsafscheidings

trendsetters

Daarnaast kan er nog sprake zijn van trendsetters. Dit zijn al eerder in het betreffende gebied en in vergelijkbare situatie goedgekeurde ingrepen, zoals bijvoorbeeld een bepaalde dakkapel op een bepaald type woning. Ook kan bij een nieuwbouwproject een aanpassing als optie zijn mee ontworpen, bijvoorbeeld een carport aan de voorzijde van een woning. Indien deze ingreep bij de beoordeling voor de vergunning eveneens goedkeuring heeft gekregen, is dat een trendsetter.

Bijbehorende bouwwerken

Beschrijving en beleidsuitgangspunten

Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Als deze bouwwerken zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar een herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Voor het achtererfgebied zijn, mits de bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij zijn (voor wat betreft de activiteit bouwen), géén welstandcriteria meer van toepassing. Onderhavige objectcriteria zijn dan ook enkel van toepassing op bijbehorende bouwwerken die vergunningsplichtig zijn. Aangezien deze bouwwerken vooral voor de voorgevel zullen uitkomen en derhalve fors kunnen ingrijpen op het straatbeeld, zijn de objectcriteria zodanig opgesteld dat dit straatbeeld niet wordt aangetast.

Wordt aan de objectcriteria voldaan, dan kan de aanvrager ervan uit gaan dat de welstandscommissie positief adviseert omtrent de aanvraag. Als er sprake is van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan kan door de welstandscommissie gemotiveerd worden afgeweken van de objectcriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monument of beeldbepalend pand en indien er sprake is van een waardevolle omgeving. Daarnaast moet altijd worden voldaan aan de algemene criteria (zie hfst 1).

De objectcriteria zijn beschreven voor:

- het realiseren voor een erker of overkapping t.p.v. de entree van de woning;
- het realiseren van een carport, die gedeeltelijk voor de voorgevel uitkomt;
- het realiseren van een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van een hoekwoning.

OBJECTCRITERIA BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Algemeen

- Een bijbehorend bouwwerk is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag.
- Het bijbehorend bouwwerk is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Het bijbehorend bouwwerk niet aan een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Objectcriteria voor het realiseren van een erker of overkapping t.p.v. de entree van de woning

- De erker c.q. overkapping mag maximaal 2.0 meter voor de voorgevelrooilijn uitkomen;
- Het totale oppervlak mag niet bedragen dan 6.0 m².
- De hoogte mag niet meer bedragen dan 3.5 meter en de hoogte mag bij aansluiting aan een éénlaagse hoofdbouwmassa niet hoger zijn dan de gootlijn van deze éénlaagse hoofdbouwmassa.
- De breedte van de erker c.q. overkapping mag niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen.
- Materiaal -en kleurgebruik gevels en profielen gelijk aan materiaal -en kleurgebruik bestaande gevels en profielen hoofdgebouw. Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- De erker c.q. overkapping mag niet buiten het gevelvlak uitkomen en moet worden geplaatst aan de oorspronkelijke voor en/of zijgevel.
- De vormgeving afstemmen op de vormgeving van het bestaande gebouw.

Objectcriteria voor het realiseren van een carport die gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn (mag) uitkomen

- De carport mag maximaal 2.0 meter voor de voorgevelrooilijn uitkomen.
- De afstand tot de openbare weg moet minimaal drie meter bedragen.
- Het gedeelte van de carport dat voor de voorgevelrooilijn uitkomt, mag géén gesloten wanden hebben, die tot de constructie zelf behoren.
- De hoogte mag niet meer bedragen dan 3.5 meter en de hoogte mag bij aansluiting aan een éénlaagse hoofdbouwmassa niet hoger zijn dan de gootlijn van deze éénlaagse hoofdbouwmassa.
- Materiaal -en kleurgebruik gelijk aan materiaal –en kleurgebruik bestaande gebouw. Aluminium en kunststoffen carports zijn niet toegestaan.
- De carport moet met een plat dak worden afgedekt.
- De vormgeving afstemmen op de vormgeving van het bestaande gebouw.

Objectcriteria voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van een hoekwoning

- Het bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3.0 meter voor de voorgevelrooilijn uitkomen.
- Het bijbehorend bouwwerk ligt minimaal 3.0 meter terug t.a.v. de voorgevel van de hoekwoning.
- De afstand tot de openbare weg moet minimaal 2 meter bedragen.
- De hoogte mag niet meer bedragen dan 3.5 meter en de hoogte mag bij aansluiting aan een éénlaagse hoofdbouwmassa niet hoger zijn dan de gootlijn van deze éénlaagse hoofdbouwmassa.
- Materiaal -en kleurgebruik gevels gelijk aan materiaal –en kleurgebruik bestaande gevels. Geen aluminium en kunststoffen overkappingen. Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- Het bijbehorende bouwwerk moet met een plat dak worden afgedekt.
- Het oppervlak van het bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 20.0 m².
- De vormgeving afstemmen op de vormgeving van het bestaande gebouw.

Erf- en perceelafscheidings bij hoekwoningen

Beschrijving en beleidsuitgangspunten

Erf- en perceelafscheidings zijn bouwwerken op of nabij de erfgrans, bedoeld om het erf of perceel af te scheiden van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidings aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidings te voorkomen. Erfafscheidings moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

Voor het achtererfgebied zijn, zijn de erfafscheidings bijna altijd vergunningsvrij (tot een hoogte van 2 meter!). Er zijn derhalve géén welstandcriteria meer van toepassing. Onderhavige objectcriteria zijn dan ook enkel van toepassing op erfafscheidings die vergunningsplichtig zijn bij hoekwoningen. Aangezien deze bouwwerken voor de voorgevelrooilijn (feitelijke zijgevel, gericht naar de openbare weg) zullen uitkomen en derhalve fors kunnen ingrijpen op het straatbeeld, zijn de objectcriteria zodanig opgesteld dat dit straatbeeld niet wordt aangetast.

Wordt aan de objectcriteria voldaan, dan kan de aanvrager ervan uit gaan dat de welstandscommissie positief adviseert omtrent de aanvraag. Als er sprake is van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan kan door de welstandscommissie gemotiveerd worden afgeweken van de objectcriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monument of beeldbepalend pand en indien er sprake is van een waardevolle omgeving. Daarnaast moet altijd worden voldaan aan de algemene criteria (zie hfst 1)

OBJECTCRITERIA ERFAFSCHIEDINGEN BIJ HOEKWONINGEN

Algemeen

- Erfafscheiding niet aan/bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Objectcriteria erf- en perceelafscheidings bij hoekwoningen

- De erfafscheiding ligt minimaal 3 meter terug t.a.v. de voorgevel van de hoekwoning.
- De afstand tussen het openbare gebied en de erfafscheiding bedraagt minimaal 0.5 meter. Deze 0.5 meter aanplanten met groen, zodat een 'groene buffer' ontstaat tussen het openbare gebied en de erfafscheiding. Indien de erfafscheiding bestaat uit een gaashekwerk, begroeit met een hедера (of vergelijkbaar), kan de erfafscheiding wel tegen het openbare gebied worden geplaatst.
- De hoogte mag niet meer bedragen dan 2.0 meter.
- Materiaal -en kleurgebruik: volledig te begroeien gaashekwerk in gedekte kleuren als drager van de beplanting. Indien een 'harde erfafscheiding' wordt gerealiseerd, dienen hoogwaardige materialen worden gebruikt, metselwerk en degelijke houten schermen, zonder toog. Deze materialen zijn enkel mogelijk als op een goede wijze wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing, reeds bestaande aangrenzende erfafscheidings en de omgeving. De toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten, vlechtschermen, doeken en vergelijkbaar is niet toegestaan. Geen felle contrasterende kleuren.
- Overige erfafscheidings voor de voorgevelrooilijn, mogen niet hoger zijn dan maximaal 1.0 meter.

3. Monumenten

(beschermde stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten, provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende gebouwen)

Voormalige gemeente Haelen

Rijksmonument

Heythuysenweg 2, Haelen
 Kasteellaan 9, Haelen
 Boonstraat 20, Buggenum
 Dorpsstraat 20, Buggenum
 Dorpsstraat 38, Buggenum
 Dorpsstraat 40, Buggenum
 Dorpsstraat 54, Buggenum
 Dorpsstraat 62a, b 64a, Buggenum
 Dorpsstraat 66, Buggenum
 Kekerstraat 18, Nunhem

 Burg. Peetersstraat 41,43 Nunhem
 St. Elisabethsdreef 1, Nunhem
 Voort 4, Nunhem
 Voort 6, Nunhem
 Leumolen 2, Nunhem
 Leumolen 3, Nunhem
 Kasteelstraat 6,11,13, Horn
 Posthuisweg 12, Horn
 Molenweg 26, Horn
 Ghoor 1, Nunhem
 Heythuysenweg 10, Haelen
 Groot Vinkenbos-Leudal ong, Haelen
 Sterrenbos – Leudal, ong, Overhaelen
 Busschupsweg-Leudal Boven 't ven, Haelen
 Bergstraat 28, Buggenum
 Past.Schmeitsstraat 13, Buggenum
 Heyhuysenweg 10, Haelen
 Hornerheide 1, Horn
 Servaasweg ong, Nunhem
 Servaasweg 7, Nunhem

Provinciale monumenten

Kasteellaan 9, Haelen
 Roggelseweg 56, Haelen
 St. Elisabethsdreef 1, Nunhem
 St. Elisabethsdreef 1, Nunhem
 St. Elisabethsdreef 1, Nunhem
 Dorpsstraat 38, Buggenum

 Napolensweg 132, Haelen
 Klekrstraat 18, Nunhem
 Leumolen 3, Nunhem

 Kasteelstraat 11, Horn
 Kasteelstraat 13, Horn
 Kasteelstraat 6, Horn
 Molenweg 1, Horn
 Molenweg 26, Horn

Voormalige gemeente Heythuysen

1 Rijksmonumentenregister

<u>Objectnaam</u>	<u>adres</u>	
Kasteel Baexem	6095 ND Kasteelweg 7	Baexem
Kasteel Baexem	6095 ND Kasteelweg, 9,11	Baexem
Auroramolen	6095 NC Rijksweg 26a	Baexem
Huize De Brias	6095 NB Rijksweg 6,8	Baexem
Watermolen	6096 AA Brugstraat 13	Grathem
Huis/voormalige boerderij	6096 AA Dorpstraat 5	Grathem
Kerk H. Severinus	6096 AK Kerkplein 2	Grathem
Huis	6096 AA Dorpstraat 7	Grathem
Jeugdhuis/voormalige pastorie	6096 AK Kerkplein 3	Grathem
Huis	6096 AA Brugstraat 17	Grathem
Kasteel Ten Hove	6096 BM Pollaertshof 21	Grathem
Kasteelhoeve(9 woningen)	6096 BX Pollaertshof 3 t/m 19	Grathem
St. Antoniusmolen	6093 GC St. Antoniusstraat 32	Heythuysen
Kerkhofkapel	6093 ED Dorpstraat 120	Heythuysen
Langgerekt bakstenen pand	6093 ED Dorpstraat 110,112,114	Heythuysen
Rechthoekig pand	6093 ED Dorpstraat 118	Heythuysen
St. Nicolaaskerk	6093 ED Dorpstraat 120	Heythuysen
Hoeve	6093 ED Dorpstraat 152	Heythuysen
Elshof	6093 GS Walk 23	Heythuysen
Kasteel Exaeten, asielzoekerscentrum	6095 PD Exaeten 1	Baexem
Kapel	6093 GC St. Antoniusstraat 28	Heythuysen
Huis	6093 EB Dorpstraat 85,85a`	Heythuysen
Kloosterboerderij	6093 PE Aan de Heibloem 9	Heythuysen
Terrein Vuursteenvindplaats	sectie K 174 de Fransman/Moosthoeve	
Terrein grafheuvels/urnenveldsectie D 955	Busschopsweg-Leudal	
Baronsberg	sectie B 1510 Kasteelweg	
Bergheide, grafveld, bewoning	sectie C 317 Bergheideweg	

2 Provinciale Monumentenlijst

<u>Objectnaam</u>	<u>adres</u>	
Aurora-molen	6095 NC Rijksweg 26a	Baexem
St. Antoniusmolen	6093 GC St. Antoniusstraat 32	Heythuysen
H. Nicolaaskerk	6093 ED Dorpstraat 120	Heythuysen
Kasteel Baexem	6095 ND Kasteelweg 7,9,11,	Baexem
Kasteelboerderij	6095 ND Kasteelweg 13	Baexem
Huize De Brias	6095 NB Rijksweg 6,8	Baexem
Boerderij	6095 NW Schoorstraat 8	Baexem
Boerderij	6095 NW Schoorstraat 10	Baexem
Elshof	6093 GS Walk 23	Heythuysen
Kasteel Exaeten; centrum asielzoekers	6095 PD Exaeten 1	Baexem
Watermolen	6096 AA Brugstraat 13	Grathem
Kasteel Groot Buggenum	6096 NE Loorderstraat 3	Grathem
Kerkhofkapel	6093 ED Dorpstraat 120	Heythuysen
Kasteel Ten Hove	6096 BM Pollaertshof 21	Grathem
Kasteelhoeve(9 woningen)	6096 BX Pollaertshof 3 t/m 19	Grathem
Brandweergarage(voormalige school)	6096 NR Grathemerweg 24	Kelpen-Oler
Watermolen	6096 AA Brugstraat 13	Grathem

Voormalige gemeente Hunsel

adres & plaats v/h monument		naam c.q. omschrijving	monumentno.
Baldersstraat 01	Eil	boerderij, hoftype	22867
Bosstraat 03	Neeritter	huis	22843
Bosstraat 05	Neeritter	huis	22842
Bosstraat 23	Neeritter	herenhuis	22844
Bosstraat 25	Neeritter	herenhuis	22845
Driessensstraat 06	Neeritter	hoog huis	22857
Driessensstraat 07	Neeritter	hoog huis	22846
Driessensstraat 09-11	Neeritter	huis	22847
Driessensstraat 10	Neeritter	huis	22858
Driessensstraat 23	Neeritter	huis	22848
Driessensstraat 24	Neeritter	huis	22859
Driessensstraat 27	Neeritter	boerderij	22849
Driessensstraat 29	Neeritter	boerderij	22850
Driessensstraat 30	Neeritter	huis	22860
Driessensstraat 35	Neeritter	huis	22851
Driessensstraat 37	Neeritter	huis	22852
Driessensstraat 39	Neeritter	huis	22853
Driessensstraat 39	Neeritter	bijgebouw	22854
Driessensstraat 43	Neeritter	huis	22855
Driessensstraat 45	Neeritter	huis	22856
Gasthuisstraat 01	Neeritter	huis	22861
Gasthuisstraat 03	Neeritter	gasthuis, voormalig	22862
Hoogstraat	Eil		
Jacobusstraat 14	Hunsel	kerk, St. Jacobus-	22870
Margarethastraat 04	Ittervoort	kerk, St. Margaretha-	22872
Margarethastraat 34	Ittervoort	huis	22873
Molenstraat 02	Neeritter	kerk, Lambertus-	22863
Molenstraat 12-14	Neeritter	molen, Armenmolen	22864
Niesstraat 01	Eil	kerk, H.Antonius Abt.	22866
Niesstraat 02	Eil	gesloten hoeve	22869
Niesstraat 03	Eil	huis	22868
Uffelsestraat 05	Hunsel	molen, Uffelsemolen	22871
Vijverbroekstraat 14-16	Neeritter	huis	22865
Margarethastraat 73	Ittervoort	molen, Schouwmolen	22874
Thornerstraat ongd.	Ittervoort	kerkhofkapel	22875
Engerstraat sect. F 1146	Hunsel	terrein/begravingen	340828
Scheidingsweg/Kolderhof	Hunsel	terrein/bewoning	340835

Voormalige gemeente Roggel en Neer

Rijksmonument	
1 R.K. kerk St. Martinus	7 R.K. kerk St. Petrus
2 v.m. Raadhuis	8 Keizersbosch
3 Friedesse molen	9 Witte Kapel
4 Bergerhof	10 v.m. Schepenbankhuis
5 complex afwateringskanaal	Voorgevel de Beukelaer
6 Beltkorenmolen St. Petrus	Voorgevel pand Markt 9

5. Begrippenlijst

Amorf	gebied, straat of plein; bedoeld wordt dat het gebied niet volledig of duidelijk begrensd wordt. Meer concreet is de straat of pleinwand onvolledig of zeer divers waardoor de ruimtelijke werking sterk verminderd wordt. De uitstraling van onderdelen die in sterke mate afwijken kunnen wel de identiteit bepalen, positief of negatief.
Beoordeling	Beoordeling van de beschreven en bestaande situatie in een gebied: waarbij onderscheid wordt gemaakt in identiteit, waardering, dynamiek en ontwikkelingen, hieruit wordt vervolgens de kijkrichting bepaald.
Beschermen	regime gericht op beschermen van situatie
Beschrijving	Volgens schema opgebouwde analyse van gebieden, beschreven naar stedenbouwkundig, architectuur niveau en de mogelijke relatie.
bijbehorend bouwwerk:	uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
Carport	een eenlaagse overkapping die aan de voorzijde open is en bedoeld voor het stallen van een motorvoertuig;
Carréhoeve	Zuid Limburgse carré hoeve, historisch type boerderij waarbij woongebouw en schuren rondom en binnenplaats gesitueerd zijn; bebouwing met rondgaande langskappen, veelal in grootschalige vorm; typerend is de gesloten defensieve buitengevel met hoge getoogde poorten. Variaties: (kasteel) hoeve met bijzonder hoofdwoongebouw of vrijstaand bijzonder vormgegeven hoofdgebouw; vakwerkbouw; binnenplaats in vorm van polygoon of aan een zijde open; meerdere typen aan elkaar geschakeld (meestal in historische kernen).
Cluster	groep van woningen of bebouwing die min of meer een samenhangend geheel vormen in tegenstelling tot de omgeving of op grond van wezenlijk andere kenmerken in omliggende gebied. Bijvoorbeeld een groep historisch gebouwen, niet tot kern of dorp uitgegroeid, geïsoleerd in een onbebouwde omgeving; een blokbebouwing niet of onduidelijk aangesloten bij een dorp of stedelijk gebied, geïsoleerd in het landschap
Contouren	Begrenzing van bebouwde gebieden, zowel kernen als stedelijk gebied. In welstandsbeleid wordt hieronder een zone verstaan waarin een bepaalde ruimtelijke kwaliteit (van nieuwe en bestaande bebouwing) wordt beoogd. Dit staat los van de rode of groene contouren (beperking van bebouwingmogelijkheden) als bedoeld in het POL beleid, immers de bebouwingmogelijkheden worden bepaald in het RO beleid.
Cul-de-sac	Inrichting van een doodlopende straat met een keerlus aan het dood lopend eind.
Decenniumbuurt	gebied met decennium woningen en bijbehorende inrichting
Historische bebouwing	indicatie bebouwing gerealiseerd tot 1875
Oude bebouwing	indicatie bebouwing gerealiseerd van 1875 tot 1950
Jongere bebouwing	indicatie bebouwing gerealiseerd vanaf 1950
Decennium woningen	indicatie bebouwing gerealiseerd in: 50 er jaren: blokken (aaneen), hoge dichtheid, weinig groen en min pp. 60 er jaren: stroken en blokken (ook flats) incidenteel tweeblok, beperkt groen en min pp. 70 er jaren: stroken en blokken, structureel groen en structureel wegen en veel pp. 80 er jaren: kleinschalig, woonerf, groen en structureel pp. 90 er jaren: grootschalige vormelementen bebouwing en straten, veel groen en pp.
Doorsnijdbaarheid	Een gebied is ontsloten door wegen en omgeven door barrières. De ontsluitingsstructuur in straten, stegen en voetpaden of groenzones geeft een gebied een kenmerkend patroon van blokken die (privé) niet toegankelijk zijn. De toegankelijke openbare ruimte is bepalend voor de belevingswaarde van een gebied en kenmerkend voor het stedenbouwkundig niveau.
Dwars- langskap	kenmerk van bebouwing waarbij de nokrichting haaks of dwars op de weg as staat of waarbij de nok parallel aan de weg as loopt.
Dynamiek	te verwachten bouwactiviteiten: voor kleine bouwen; kleinschalige bouwactiviteiten voornamelijk zonder voorwaarden sec
Functies/ Voorzieningen	winkels, kantoren, maatschappelijke doeleinden en ambachtelijke bedrijvigheid ingedeeld op schaalorde van verzorgingsgebied:

	Winkel op de hoek: kleinste schaal niveau in dorp of buurtschap (niet compleet)
	Buurniveau: kleinste combinatie dagelijkse behoeften
	Wijkniveau: combinatie ook niet dagelijks producten
	Stedelijk: op gemeentelijk niveau, regionaal of bovenregionaal niveau
Genius Loci	vertaald: de geest van de plek; kenmerk van een omgeving, nader bepaald door samenspel van bebouwing, omgeving, hun relatie in cultuurhistorisch perspectief voor iedereen voelbaar aanwezig en bepalend voor waardering en identiteit.
Geomorfologie	beschrijving van de terrein situatie aan de hand van de geologische opbouw en ontstaansgeschiedenis.
Gesloten structuur	kenmerkende aaneengeslotenheid van bebouwing, meestal wand in stedelijk gebied bijvoorbeeld pleinwand, straatwand of typologie gesloten bouwblokken.
Grubben	Droge beekdalen (haaks op watervoerende beekdalen), door water uitgesleten dalen in hoger gelegen gebied (Plateau), meestal ontbreekt een duidelijke waterloop of beek maar de grube heeft een actieve functie als waterloop.
Handhaven	huidige situatie als nuloptie nemen, niet verslechteren maar ook niet direct actief verbeteren van situatie.
Historische bebouwing	indicatie bebouwing gerealiseerd tot 1875
Historisch patroon	Structuur van wegen en waterlopen voor 1840; deze structuur is nog steeds aanwezig maar door jongere ingrepen, ontginningen, ruilverkaveling verlegging Rijksweg, auto en spoorwegen, veelal doorsneden. Het historisch patroon is kenmerkend voor oudere kleinschalige agrarische gebieden.
Horizon	Contour van de omgeving, vooral in het heuvelland sterk wisselend afhankelijk van het hoogte punt waar de waarnemer staat; vanaf de dalbodem is de horizon dichterbij en beperkt tot de heuvel top en het dal doorzicht de horizon; boven op een plateau of heuvelrug is de horizon veel uitgestrekter.
Identiteit	specifieke kenmerken van een gebied die positief of negatief een belangrijk deel bepalen van herkenbaarheid en beleving van een gebied. Gradatie in sterk- neutraal- zwak; karakter, speciaal kenmerk of detail bebouwing of omgeving, idem voor relatie bebouwing en omgeving
Incident	objecten in het landschap die door hun vorm, bouwmassa en verschijningsvorm sterk afsteken binnen hun omgeving en praktisch geen relatie hebben met het omringend gebied. Zie beschrijving in hoofdlijn.
Jongere bebouwing	indicatie bebouwing gerealiseerd vanaf 1950
Kijkrichting	beschrijving van de toekomstschets van een gebied;
Kleine bouwen	bouwwerken en activiteiten daarbij als bedoeld in de AMvB.
Korrel	Stedenbouwkundige korrel: aanduiding van typologie stedelijk gebied ingedeeld naar maat en omvang van bebouwing en dichtheid in verhouding met open ruimte van straat, plein en percelering; deze korrel bevat een veelheid aan elementen die in een bepaalde verhouding typerend zijn. Niet elk gebouw bestaat uit alle en gelijke onderdelen, maar elk object bezit wel een veelheid aan de betreffende elementen maar wijkt op een of enkele punt net af van de groots gemene deler.
Krentenpap	In de beschrijving van overwegend onbebouwde gebieden gehanteerd begrip om aan te geven dat het gebied relatief veel heeft voor het betreffend gebied in een bepaalde vorm verspreid. Het gebied is vooral niet te ervaren en beleven als "leeg" want overal kun je bebouwing zien die als krenten in de pap liggen.
Landmark	Object dat in landschap (meestal door bouwhoogte en massa) zeer markant aanwezig is, dit kan zowel positief als negatief zijn. In landschappelijke context markeert het object de directe omgeving (ook wel domineren) en fungeert als herkenningsteken (fabrieksschoorsteen of –silo, kerktoren, brug, mast) en ordeningselement (voor stedelijk gebied of landschap) voor zichtlijnen, oriëntatie en indeling (bij, voor en achter X, ten noorden of oosten, etc)
Langschuur	woning-schuur in een en hetzelfde rechthoekig bouwvolume, 1 bouwlaag met (mansarde)kap waarin woongedeelte overloopt in bijgebouw en opslagruimte.
Lokale beschrijving	beschrijving landschap en ontwikkeling gebied als verklaring van indeling in grotere componenten en opbouw welstandsgebieden; nota voor welstandsbeleid voor gemeenten afzonderlijk, toegespitst op de gemeentelijke visie maar gebaseerd op de kadernota regio beschrijving.
Ontwikkelingen	grootschalige projectmatige bouwactiviteit, meestal met speciale voorwaarden (BKP, of BP.); deze kunnen van invloed zijn op de gewenste beeldvorm van een gebied.

Open structuur	kenmerkende hoeveelheid open ruimte (aantallen in straatwand, aantal meters in rooilijn) die bepalend zijn voor een gebied. Bijvoorbeeld een bungalowpark, zij-aan-zij en rug-aan-rug woningen of een lintbebouwing met veel open plekken, dit in tegenstelling tot gesloten structuur.
Gesloten structuur	kenmerkende aaneengeslotenheid van bebouwing, meestal wand in stedelijk gebied bijvoorbeeld pleinwand, straatwand of typologie gesloten bouwblokken.
Oude bebouwing	indicatie bebouwing gerealiseerd van 1875 tot 1950
Percelering	Verdeling van het grondgebied in kadastrale percelen met bijbehorende bebouwing; hoofdgebouw in rooilijn en bijgebouwen. De percelering is typerend voor bouwblokken bijvoorbeeld stroken bouw of zij-aan-zij-rug-aan-rug woningen). De percelering is tevens een belangrijk kenmerk van een gesloten straatwand; de breedte van de percelen is meestal de breedte van de afzonderlijke gebouwen en in relatie met de bouwhoogte en gevelopbouw karakteristiek voor een gebied (ritmering bebouwing, korrel van een gebied, maat voor nieuwe invullingen).
Rand	overgang bebouwd gebied naar onbebouwd gebied = landschap
Rechtstand	Langsdoorzicht in straat of opeenvolging van straten in een rechte lijn; ter vergelijking bij een meanderend straatverloop of bij kromming van de weg is de rechtstand en de zichtlijn heel beperkt.
Regio beschrijving	algemene beschrijving landschap en ontwikkeling gebied als verklaring van indeling in grotere componenten en opbouw welstandsgebieden; kadernota voor welstandsbeleid voor meerdere gemeenten.
Steilrand	hoogteverschil in het rivierlandschap, geomorfologisch kenmerk als gevolg van insnijding rivier in landschap; zo ontstaat indeling in terrassen en randen. De randen kunnen markant tot minimaal zijn. De benaming "steil" kan misleidend zijn in gevallen het beperkte hoogteverschil uitgestrekt is over tientallen meters en alleen als glooiing zichtbaar is. In de hoger gelegen terrassen kunnen nog vennen of poelen bestaan als relict van zeer oude Maasarmen. De oostelijke steilrand van de Maas is een insnijding in de rivierduinen, geologische afzetting van zandgronden oostelijk van de Maas in de beschrijving aangehaald als stroomrug. In de uiterwaarden komen nog relicten voor in de vorm van hoogten als zandruggen en oude Maasarmen.
Straatprofiel	kenmerkende (doorsnede van) de ruimte tussen straatwanden, inclusief voortuin, openbaar groen en openbare weg, van gevel tot gevel; van belang is de verhouding van breedte tot de bebouwingshoogte: kenmerken bijvoorbeeld de stedenbouwkundige dimensie en belevingswaarde van plein, straat, boulevard of steeg.
Topografie	Beschrijving van de terreingesteldheid van natuurlijke aard of voortkomend door cultuuringrepen; dit betreft met name de hoogte verschillen in een gebied.
Vijfde gevel	Aanzicht van bebouwde omgeving vooral vanuit een oogpunt dat bebouwing zichtbaar is vanaf een hoogte verschil; het begrip is ontleend aan de architectuur: de opbouw en vormgeving van het dakvlak als vijfde gevel van een gebouw. Te onderscheiden is het uitzicht over een grote afstand tot bijvoorbeeld de rand van een kern (vanaf tegenoverliggende helling in dalen); het neerzien op bebouwing vanaf grote hoogte, waarbij daken en bijgebouwen in het oog springen; het opzien tegen bebouwing die hoger ligt (boven op heuvel) ten opzichte van de bebouwing waar toeschouwer staat.
Voorgevel hoekwoning:	De gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering t.o.v. de omliggende bebouwing als voorgevel wordt aangemerkt
zijgevel hoekwoning:	De gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering t.o.v. de omliggende bebouwing feitelijk als voorgevel wordt aangemerkt (zie figuur 1). De zijgevel van een hoekwoning ligt tevens in de voorgevelrooilijn.
Waardering	Hierbij is onderscheid te maken in belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Gradatie in hoog-neutraal-laag. Belevingswaarde: herkenbaarheid, uitstraling, etc. Gebruikswaarde: praktische invulling gebied (niet mooi maar noodzakelijk) Toekomstwaarde: vooral potentie van een gebied (goede onderdelen die later uitgewerkt kunnen worden) of duurzaamheid, waterhuishouding, warmtegebruik, bezonning, etc).