

Inhoud

1	Leeswijzer	2
2	Inleiding: welstandsbeleid – een gezamenlijke opgave	3
3	Preambule	4
4	Beleidsbepalingen, participanten en procedures.....	11
	Overgangsbepaling	14
5	Algemene beschrijving gebied Leudal	15
6	Beschrijving specifieke onderdelen van kernen en woonbuurten	18
7	Gebiedsbeschrijvingen.....	21
	- <i>gemeente Leudal</i>	G-1 t/m G-63
8	Kaarten	B - 1
	- <i>Praktische gebruiksaanwijzing</i>	B - 1
	- <i>Kleurenrenvooi gebieden en welstandsniveaus</i>	B - 2
	- <i>kaarten welstandsbeleid en welstandsniveaus</i>	B - 2
9	Bijlagen	B - 3
	- <i>Algemene criteria</i>	B - 4
	- <i>Excessenregeling</i>	B - 5
	- <i>Loketcriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken</i>	B - 6
	- <i>Lijst van monumenten ingevolge de Monumentenwet 1988 inclusief eventuele beschermden stads- en dorpsgezichten per gemeente</i>	B - 18
	- <i>Begrippenlijst</i>	B - 22

1 Leeswijzer

Met het van kracht worden van de herziene Woningwet per 1 januari 2003 (de Woningwet 2003) is elke gemeente verplicht welstandsbeleid vast te stellen vóór 1 juli 2004, anders kan er geen welstandstoezicht meer worden uitgeoefend. Dit beleid wordt vastgelegd in een welstandsnota. Voor het opstellen van deze nota is gebruik gemaakt van de Modelnota "Naar een gemeentelijke welstandsnota", opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Rijksbouwmeester, de Federatie Welstand en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

In algemene zin wordt in deze nota steeds melding gemaakt van de 'welstandscommissie'; hierin dient ook te worden begrepen de commissie ruimtelijke kwaliteit of elke commissie die de wettelijke taak van het uitbrengen van een welstandsadvies uitvoert.

Deze *Leeswijzer* is te zien als de gebruiksaanwijzing en verklarende inhoud van de nota.

De *Inleiding* geeft het algemeen kader aan waarbinnen deze welstandsnota tot stand is gekomen.

In hoofdstuk 3 Preambule worden de wettelijke randvoorwaarden van de nieuwe Woningwet uitgewerkt wat betreft de gevolgen voor de individuele gemeenten en hun welstandsbeleid.

In hoofdstuk 4 *Beleidsbepalingen, participanten en procedures* worden procedurele zaken en nieuwe mogelijkheden ingevolge de nieuwe Woningwet rondom de praktijk van het welstandstoezicht nader beschreven. Waar van toepassing wordt verwezen naar de wet en de bouwverordening.

In hoofdstuk 6 *Algemene beschrijving van het gebied* wordt een beschrijving gegeven Leudal, met name de landschappelijke onderlegger en de ontwikkeling die het gebied het uiterlijk en de samenhang hebben gegeven zoals dat nu is. Dit is de basis voor het nieuwe beleid.

In hoofdstuk 6 *Beschrijving specifieke onderdelen van kernen en woonbuurten* worden onderdelen van de bebouwing die door het gehele gebied voorkomen nader belicht, waardoor de beschrijving bij de specifieke gebieden van hoofdstuk 6 meer beknopt kan blijven.

In hoofdstuk 7 *Gebiedsbeschrijvingen* worden alle onderscheidene gebieden van Leudal beschreven. Het projectgebied is dekkend ingevuld met de diverse soorten gebieden zoals (historische) kern, woonbuurten, industriegebied of buitengebied. Van elk gebiedje is een analyse gemaakt van de eigenschappen en kwaliteiten. Dit gecombineerd met de ambities en visies van de gemeente levert de criteria waaraan bouwplannen zullen worden getoetst.

De Bijlagen. In verband met de gewenste werkbaarheid van de nota is ervoor gekozen andere relevante maar secundaire informatie op te nemen in de *Bijlagen*. Hierin zijn onder meer opgenomen de algemene of vangnetcriteria, loketcriteria, excessenregeling, de kleurafspraken, alsmede een begrippenlijst.

De procedurele aspecten van de welstandsnota, de voorstellen voor de verordening op de welstandscommissie in districtsverband en de werkwijze voor de commissie zijn verwerkt in de recent vastgestelde Bouwverordening.

2 Inleiding

Welstandsbeleid – een gezamenlijke opgave

Per 1 januari 2003 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Deze wet verplicht gemeenten om welstandsbeleid vast te stellen. Primair doel van de wet is het vereenvoudigen van de bouwregelgeving waardoor de regeldruk voor burger en bouwpraktijk vermindert. Bijkomend effect is dat alle gemeenten de in hun gemeente aanwezige kwaliteiten analyseren en benutten als ondergrond om verder te bouwen aan de woon-, werk- en leefomgeving. Het welstandsbeleid voor de gemeente Leudal, gelegen binnen het welstandsdistrict Midden-Limburg is vastgelegd in deze *Welstandsnota Leudal* met gebiedsbeschrijvingen en daaraan verbonden criteria. De nota is gebaseerd op de nota 'Tuin van Limburg' zoals destijds mede opgesteld door de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit.

Gebied Leudal

De uitwerking van gebiedsbeschrijvingen in Leudal en de daaraan gekoppelde specifieke gebiedsgerichte criteria, zoals bedoeld in de gewijzigde Woningwet, zijn opgesteld in afstemming tussen de voormalige gemeenten Heythuysen, Roggel en Neer, Hunsel en Haelen. Bij de uitwerking is een evenwicht nagestreefd tussen het maximaal recht doen aan de lokale parameters en een optimalisatie en standaardisatie van de randvoorwaarden. Conclusie is dan ook dat het gebied van Leudal met recht één samenhangend gebied met duidelijke overeenkomsten en gelijke regelgeving is. Ook is aandacht besteed aan de afstemming met het omliggende gebied.

Uitvoering van de opdracht

De Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, heeft de oorspronkelijke nota opgesteld. De basis voor de in deze nota neergelegde voorstellen zijn de bevindingen van de onderzoekers van de stichting. Dit betreft meest objectieve observaties en analyses, gekoppeld aan de kennis van de meest recente ontwikkelingen op het gebied van welstands- en ruimtelijk kwaliteitsbeleid in Nederland.

Samenspel Beleidskeuzes en Gebiedsgebonden criteria

In de hoofdstukken 3 tot en met 5 moeten keuzes worden gemaakt als basis voor het te voeren welstandsbeleid. Dit is de eerste stap in de totstandkoming van verantwoord en transparant welstandsbeleid zoals vereist volgens de Woningwet 2003. Deze keuzes vormen dan het gezamenlijke kader voor het welstandsbeleid in Leudal.

In de hoofdstukken 6 tot en met 8 worden zo objectief mogelijk beschrijvingen gegeven van de gehele gemeente, specifieke onderdelen en alle deelgebiedjes. Met dit samenstel van beleidsregels nemen de gemeentebestuurders hun verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht en het opstellen van een welstandsnota.

Een waarschuwing is hier echter op zijn plaats: met een goed welstandsbeleid kan niet worden "goedgemaakt" wat op een ander schaalniveau (zoals bestemmingsplan) niet afdoende geregeld is. Afstemming, en zonodig bijstelling van beleid, op de diverse schaalniveaus van structuurvisie, bestemmingsplan, welstandsbeleid en lokale verordeningen, is onontkoombaar. Tevens dienen er voorzieningen (reservering van budget en menskracht) voor handhaving van het beleid te worden getroffen. Want welke zin heeft het criteria –hoe goed beargumenteerd dan ook– te hanteren bij het ontwikkelen en toetsen van bouwplannen, wanneer bij de uitvoering en het gebruik ervan geen controle wordt uitgevoerd?

3 Preambul e

Welstandstoezicht –
een verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur

In Nederland is de vormgeving van individuele gebouwen vrijwel altijd ondergeschikt geweest aan het beeld dat gebouwen en openbare ruimte samen vormen. Individuele welstand wordt verborgen achter een collectief gebaar dat door de overheid wordt bepaald en bewaakt. Omdat welstand in Nederland een collectief begrip is, zijn stedenbouw en architectuur zowel professioneel als maatschappelijk van oudsher een onderwerp van gesprek. Al sinds de vijftiende eeuw bestaan er in Nederland lokale welstandsbepalingen en in het verlengde daarvan, welstandskundigen. In 1962 werd de verplichting voor gemeenten om een welstandscmissie te benoemen, opgenomen in de Woningwet.

Wijziging van de Woningwet

De afgelopen jaren is er echter kritiek geuit op het welstandstoezicht. Die kritiek betreft niet zozeer het instituut op zich, als wel de werkwijze van de welstandscmissies en de geringe democratische controle daarop. In de huidige samenleving waarin individuen en organisaties ruimte vragen voor eigen verantwoordelijkheden, zal het welstandstoezicht zo moeten worden ingericht dat het transparant, toetsbaar en openbaar is, op democratische wijze tot stand komt en de burger niet meer beperkingen en (administratieve en financiële) lasten oplegt dan gegeven het doel van het welstandstoezicht strikt noodzakelijk is. Per 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet van kracht geworden en heeft onder meer tot doel deze veranderingen te bewerkstelligen.

Het primaat van het gemeentebestuur wordt in de wet aanzienlijk aangescherpt. In de eerste plaats is de gemeenteraad verplicht om een welstandsnota met 'zo concreet mogelijke' welstandscriteria vast te stellen, waardoor de welstandscmissie niet langer de normstellende rol zal hebben die zij nu in praktijk vaak heeft. Gemeenten zijn wettelijk verplicht beleid op te stellen waarin aangegeven wordt hoe het welstandsbeleid wordt geregeld en welke criteria van toepassing zijn per gebied, aan de hand van een beschrijving per gebied en/of object. Zonder regelgeving en beschrijving kan immers geen welstandsbeleid gevoerd worden.

De Woningwet stelt eisen aan duidelijke gebiedsgerichte criteria voor het welstandsbeleid, waaraan de bouwaanvragen moeten voldoen. Dit betreft zowel informatie vooraf als ook toetsing achteraf. Behalve het welstandsbeleid voorziet deze nota in belangrijke mate in het verantwoord omgaan met de ruimtelijke kwaliteiten binnen Leudal in de geest van zorgvuldigheid van bestuur.

Een belangrijk aspect van de nieuwe Woningwet is de cultuuromslag die momenteel nog in het denken over welstand teweeggebracht moet worden bij een breed publiek. Naast de aandacht van de gemeentelijke overheid voor de kwaliteit van leef-, werk- en woonomgeving is de aandacht van bewoners en ondernemers van groot belang om het denken over ruimtelijke kwaliteit draagvlak te geven en op waarde te schatten. Immers de kwaliteiten van onze leefomgeving bepalen mede het welzijn van de bewoners en hun identificatie met en de zorg voor hun omgeving.

In de tweede plaats hebben burgemeester en wethouders nu de mogelijkheid om bij strijdigheid van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van mening zijn dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn. Jaarlijks moeten zowel burgemeester en wethouders als de welstandscmissie verslag uitbrengen over de wijze waarop zij het welstandstoezicht hebben uitgevoerd.

Het vragen van advies aan de welstandscmissie is in de situatie vanaf 1 januari 2003 in veel gevallen minder vanzelfsprekend. De gemeenteraad kan gebieden en bepaalde typen bouwwerken welstandsvrij verklaren. In Midden-Limburg is de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het landschap dermate hoog dat hiermee terughoudend mee moet worden omgegaan. Daarnaast bepaalt de raad zelf of de bouwvergunningaanvragen in de lichte vergunningprocedure aan de welstandscmissie worden voorgelegd.

Nieuwe ruimtelijke opgaven

De welstandsbeoordeling zelf zal door deze taakwijziging wel steeds gecompliceerder worden. De wettelijke bepaling dat een bouwplan ook in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand, vraagt een groot anticipatievermogen van de gemeenteraad (bij het vaststellen van de welstandscriteria), het college van burgemeester en wethouders (bij het uitvoeren van het welstandstoezicht) en de welstandscommissie (bij het geven van het welstandsadvies).

Het welstandsadvies moet rekening houden met de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen op het lokale en het bovenlokale schaalniveau. De *Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening* heeft een nieuwe impuls gegeven aan de nationale, provinciale en regionale planvorming. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) geeft ook duidelijke kaders en stelt grenzen aan uitbreiding en ontwikkeling. De discussie over regionale differentiatie maakt de zoektocht naar de resterende samenhang tussen bebouwingvormen en landschap urgent. In het POL zijn uitgangspunten voor een integraal beleid vastgelegd waarin Limburg zich als kwaliteitsgebied profileert. Regionale verschillen, zeker die in het landschappelijk waardevolle Midden-Limburg worden hoog gewaardeerd, maar tegelijk vervlakt het Nederlandse landschap in razend tempo. Deze vervlakking wordt veroorzaakt door woningbouw en bedrijven- of industrieterreinen die zich niet voegen in de bestaande landschappelijke structuur, maar als een olievlek rond de kern vloeien. Tevens spelen dergelijke grootschalige uitbreidingen onvoldoende of niet in op streekgebonden eigenschappen, zoals typologie of kleur- en materiaalgebruik. Ook de diffuse verstedelijking door woningen en bedrijvigheid en de plaatsing van grotere uniforme bouwmassa's bij (agrarische) bedrijven dragen bij aan de vervlakking.

Concluderend kan worden gesteld dat de betekenis van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, voor de welstandsbeoordeling van bouwwerken in het dicht bevolkte Nederland alleen maar zal toenemen. Nieuwe ruimtelijke opgaven, zoals intensief ruimtegebruik en het trekken van rode contouren, plaatsen de welstandsbeoordeling in een ander perspectief en vereisen soms ingrijpende veranderingen in de werkwijze en de samenstelling van de welstandscommissies.

Gemeenschappelijke factor

De bijzondere cultuurhistorische en architectonische aspecten per gebied vragen om een verdergaande uitwerking in gebiedsgerichte criteria die sterk bepaald worden door het gemeentelijke ambitieniveau en de visie over de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende gemeente. De gemeenschappelijke ruimtelijke kwaliteiten van zowel omgeving en objecten afzonderlijk maar vooral de samenhang tussen omgeving en gebouw (*'genius loci'* of eigenheid van de plek) vormen de grondslag voor het welstandsbeleid. Bij de beschrijving is daarom uitgegaan van een thematische benadering waarin de structurele karakteristieken naar voren komen die op meerdere locaties of kernen aanwezig zijn.

Juridisch kader

Het welstandsbeleid wordt vastgesteld door de gemeenteraad en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels. In tegenstelling tot het 'oude' regime zijn de welstandscriteria niet langer opgenomen als algemeen verbindend voorschrift in de Bouwverordening. Dit maakt onder meer gebiedsgerichte differentiatie van welstandscriteria gemakkelijker. Aanvullingen en wijzigingen van de welstandsnota, bijvoorbeeld naar aanleiding van het jaarverslag, worden eveneens door de gemeenteraad vastgesteld. Buiten de welstandsnota om mogen geen andere welstandscriteria worden gehanteerd. Bestaande beleidsnota's over ruimtelijke kwaliteit, zoals beeldkwaliteitplannen worden geïncorporeerd in de nieuwe welstandsnota, zonodig met een aanpassing aan de nieuwe juridische vormvereisten. De inbedding van de welstandsnota alsmede alle procedurele zaken rondom welstand zijn vastgelegd in de gemeentelijke Bouwverordening.

De welstandsnota heeft een belangrijke communicatieve functie. Door de welstandscriteria op papier te zetten maakt de gemeenteraad burgers en andere belanghebbenden vooraf zo concreet mogelijk duidelijk wat wordt verstaan onder 'redelijke eisen van welstand': wat kan er wel en wat kan er niet in een bepaalde situatie. Om te voldoen aan artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, zal de gemeente bij de voorbereiding van de welstandsnota de gelegenheid tot inspraak moeten bieden.

De welstandsnota maakt deel uit van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid, dat gericht is op het tot stand brengen van een betekenisvolle fysieke omgeving. Het heeft betrekking op alle aspecten daarvan: de esthetische en de functionele kwaliteit, de duurzaamheid en de cultuurhistorische betekenis.

De wijziging van de Woningwet gaat ervan uit dat het welstandstoezicht geen geïsoleerde aangelegenheid is maar onderdeel van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Wederzijdse afstemming is nodig op het bestemmingsplan, een eventueel aanwezig beeldkwaliteitplan, een landschapsplan, een provinciale landschapsverordening etcetera.

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid dient als onderlegger voor het welstandsbeleid. Bij een fijnmazige onderlegger kan het welstandsbeleid desgewenst veel verder worden gedetailleerd omdat veel nauwkeuriger kan worden aangegeven wat precies moet worden verstaan onder 'redelijke eisen van welstand' dan wanneer er (nog) grote hiaten zijn in het ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Belangrijke beleidskeuzes bij het opstellen van een welstandsnota

De Woningwet 2003 vraagt om een welstandsbeleid met 'zo concreet mogelijke' welstandscriteria, die vooraf kunnen worden gedifferentieerd naar gebieden en objecten. Tegelijk moeten procedures worden ingericht die rechtszekerheid scheppen bij de interpretatie van de welstandscriteria bij een concreet bouwplan. Het opstellen van een welstandsnota is een zaak van nauwe samenwerking tussen de verantwoordelijke bestuurders, betrokken burgers en organisaties en de vakinhoudelijk deskundigen. Tijdens het proces moeten voortdurend beleidskeuzes worden gemaakt die de richting van de volgende stap bepalen. Daarom komen de volgende punten aan bod.

- Programma van eisen voor welstandsbeleid
- Opstellen welstandsnota en creëren draagvlak
- Rol en verantwoordelijkheden van B&W
- Taken Welstandscommissie
- Welstandscriteria
- Dynamisch proces (evalueren, bijstellen, aanvullen)

Programma van eisen voor welstandsbeleid

Het welstandsbeleid moet vooral praktisch hanteerbaar zijn en duidelijk en toegankelijk voor zowel bestuurders, vakbalie of *frontoffice*, opdrachtgever en architecten als toetsers. Voorkomen moet worden dat de voorschriften te concreet worden beschreven, zodat de burger beperkt wordt in zijn ontwerpmogelijkheden.

Opstellen welstandsnota en creëren draagvlak

Landelijk wordt geadviseerd het welstandsbeleid niet intern of door de commissie zelf te laten opstellen. Dit in verband met een zo groot mogelijke objectiviteit en om de normstellende functie van de commissie zo ver mogelijk terug te dringen. Daarom hebben de voormalige gemeenten van Leudal de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg opdracht gegeven de nota op te stellen, uiteraard in nauwe samenwerking met de betrokken gemeenten.

Rol en verantwoordelijkheden van B&W

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de bouwvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Dat betekent dat zij een eigen verantwoordelijkheid hebben voor het welstandsoordeel en indien nodig van het advies van de welstandscommissie kunnen afwijken. Dit zal met name het geval zijn wanneer de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria naar hun oordeel niet juist heeft geïnterpreteerd of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies moet dit in hun beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning worden gemotiveerd.

Burgers kunnen bezwaar aantekenen tegen het besluit van burgemeesters en wethouders ten aanzien van de afgifte van een bouwvergunning. De procedure verloopt dan volgens de Algemene wet bestuursrecht. In deze bezwaarprocedure wordt echter alleen de zorgvuldigheid van de procedure en niet de inhoudelijke kwaliteit van het welstandsadvies getoetst door de beroepsinstantie. Daarom hebben sommige gemeenten de mogelijkheid voor een *second opinion*, ofwel tweede advies geïntroduceerd, waarbij burgemeester en wethouders in geval van twijfel (binnen de wettelijke termijnen) een tweede welstandsadvies kunnen vragen aan een speciaal daarvoor aangewezen welstandscommissie. In Leudal is deze mogelijkheid ook aanwezig. Indien in Midden-Limburg zo'n tweede advies nodig is wordt dat momenteel ingewonnen bij de andere rayoncommissie. Naast het afwijken van het welstandsadvies op welstandsgronden, hebben burgemeester en wethouders bovendien sinds 1 januari 2003 de wettelijke mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor zwaarwegende (sociaal – economische) redenen zijn.

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, ook afwijken van de welstandscriteria zelf. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél aan redelijke eisen van welstand. Deze afwijkingsmogelijkheid (die inherent is aan de rechtsfiguur 'beleidsregels') voorkomt dat plannen van uitzonderlijke kwaliteit of bijzondere projecten niet gerealiseerd zouden kunnen worden vanwege strijdigheid met de welstandscriteria. Ook deze afwijkingen moeten worden gemotiveerd.

Het tot stand komen van het welstandsoordeel bij licht vergunningplichtige plannen is een apart punt van aandacht. Bij deze plannen kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan de welstandscommissie. Gezien de korte tijd voor de lichte vergunningprocedure worden, in overeenstemming met de procedure voor meldingen, de licht vergunningplichtige plannen zoveel mogelijk via een sneltoets via de loketcriteria door een gemandateerde ambtenaar beoordeeld. In geval van twijfel of indien de aanvraag in strijd is met de loketcriteria, wordt de aanvraag alsnog aan de welstandscommissie voorgelegd.

Taken Welstandscommissie

De wettelijke taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van advies over aan haar voorgelegde vergunningplichtige plannen en het opstellen van een jaarverslag. Daarnaast worden, in het belang van integrale ruimtelijke kwaliteitszorg, andere taken aan de commissie toebedeeld. Deze taken betreffen de betrokkenheid bij het ontwikkelen en implementeren van een integraal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, zoals het adviseren over bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen.

Welstandscriteria

De welstandscriteria vormen de kern van het welstandsbeleid. De welstandscriteria vormen het door de gemeenteraad vastgestelde kader waarbinnen de colleges van B&W en de welstandscommissie de welstandsbeoordeling moeten uitvoeren.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- algemene welstandscriteria (vangnetcriteria, zie bijlage 1),
- welstandscriteria bij ingrepen in bestaande gebieden (op basis van gebiedsbeschrijvingen),
- welstandscriteria bij grotere ontwikkelingsprojecten (nader uit te werken beeldkwaliteitplannen),
- welstandscriteria voor specifieke typen bouwwerken (object- of themagerichte criteria),
- welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (loketcriteria, zie bijlage 5).

Het opstellen van welstandscriteria is een voortdurende zoektocht naar de balans tussen zekerheid en flexibiliteit. Bij de kleinere bouwplannen, die meestal door burgers worden ingediend en waar vaak geen architect aan te pas komt, voert het bieden van zekerheid vóóraf de boventoon. Bij de grotere projecten, die vaak een lange looptijd hebben en waarbij professionele opdrachtgevers en architecten zijn betrokken, moeten de welstandscriteria bij voorkeur de nodige ruimte laten, en moet de mogelijkheid worden geboden voor vooroverleg zodat de planindieners zekerheid krijgt over de interpretatie van de criteria in de concrete situatie van het bouwplan.

De welstandscriteria worden per gebied gespecificeerd, waarbij ook de intensiteit van het welstandstoezicht wordt bepaald. Er worden vier welstandsniveaus onderscheiden:

1. (Van rijkswege) beschermde stads- en dorpsgezichten zijn van algemeen belang wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Aanwijzing gebeurt op grond van de Monumentenwet. De welstandsbeoordeling in dit soort en vergelijkbaar gewaardeerde gebieden is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en de samenhang van het gebied.
2. Potentiële welstandsgebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Bij nieuw te ontwikkelen gebieden is een bijzondere karakteristiek gewenst. De gemeente heeft of ontwikkelt voor deze gebieden een ruimtelijk kwaliteitsbeleid gericht op behoud, herstel of verbetering van waardevolle elementen en structuren. In geval van nieuwe ontwikkelingen voert de gemeente een actief stedenbouwkundig en/of landschapsbeleid. Hier toetst de welstandsbeoordeling of de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen worden gerealiseerd.

3. Reguliere welstandsgebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied.
4. In welstandsvrije gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht, bijvoorbeeld vanwege het groot "zelfregulerend vermogen" of het geringe belang van het gebied. In het kader van deregulering worden als Pilot de volgende nieuwbouwwijken als welstandsvrij aangemerkt
 - 'De bevelanden' fase 2;
 - 'Reppelveld'
 - 'Sportvelden Beegderweg'

Uitgangspunt voor de keuze van deze drie nieuwbouwalocaties is dat voor deze gebieden goede bestemmingsplannen zijn opgesteld waaraan een globaal beeldkwaliteitsplan is gekoppeld. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit globaal gewaarborgd. Daarnaast wordt uitgegaan van de eigen verantwoordelijkheid van de aanvragers. Het betreft hier vooral particuliere bouwers die meer vrijheid krijgen om hun eigen bouwidee, passend binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan, te realiseren. De ambtelijke toets aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan zal worden gedaan door de secretarissen van de welstandscommissie. Hierdoor wordt een willekeurige interpretatie van de voorschriften voorkomen en worden de plannen eenduidig aan de beeldkwaliteitseisen getoetst.

Indeling welstandsniveaus		
Kenmerk gebied	Welstandsniveau	Beleid richten op
Gave en hoogwaardige omgeving, gave structuur met veel bijzondere elementen, grote uitstraling	1 – bijzonder welstandsgebied (beschermd stads- en dorpsgezicht of gelijkwaardig)	Beschermen en actief verbeteren, strenge welstandseisen
Potentieel gevoelig gebied, herkenbare structuur, bevat bijzondere elementen	2 – potentieel welstandsgebied	Handhaven en benutten van kansen voor verbetering, gerichte welstandseisen
Regulier gebied, gemengde kwaliteiten	3 – regulier welstandsgebied	Handhaven kwaliteiten, normale welstandstoetsing
Zeer lage kwaliteit van de omgeving en elementen of juist hoog zelfregulerend vermogen, van zeer gering belang voor uitstraling geheel	4 – vrij welstandsgebied	Geen welstandstoetsing, dus geen sturing mogelijk

Welstandsvrije bouwwerken

Conform artikel 12 lid 2b Woningwet kan de Raad bepalen dat voor bepaalde categorieën bouwwerken géén redelijke eisen van welstand gelden. Dit zijn vooral reguliere bouwwerken waardoor het ruimtelijke beeld meestal niet nadelig wordt aangetast. Ook de overlast ten aanzien van buurpercelen zal meestal gering zijn. In dit kader heeft de Raad besloten om de volgende categorie bouwwerken welstandsvrij te maken:

- zwembaden;
- lichtmasten (b.v. op sportterreinen);
- zendmasten (Gsm installaties)
- bruggen
- tunnels en andere infrastructurele werken
- kunstwerken
- kelders

- pergola's
- begeleidingsconstructies voor planten, bomen etc.

Vangnetcriteria

Naast het opnemen van welstandscriteria zijn ook algemene vangnetcriteria opgenomen. Door het opnemen van algemene architectonische criteria in de welstandsnota kan de beoordeling van de culturele waarde door de welstandscommissie en burgemeester en wethouders door de gemeenteraad vooraf worden afgebakend en bestaat altijd een vangnet voor plannen die voor het overige niet binnen beschrijvingen passen.

Dynamisch proces

Burgemeester en wethouders hebben als gevolg van de Woningwet 2003 de plicht om jaarlijks aan de gemeenteraad te rapporteren hoe zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. De welstandscommissie is eveneens verplicht een jaarverslag op te stellen over de advisering. Aan de hand van deze rapportages evalueert de gemeenteraad het beleid en wordt het bijgesteld.

Bij nieuwe, grotere (her)ontwikkelingsprojecten worden de welstandscriteria verwoord in andere plandocumenten zoals een stedenbouwkundig programma van eisen, een beeldkwaliteitplan of een beschrijving in hoofdlijnen bij een bestemmingsplan. Om rechtsgeldig te zijn moeten deze criteria tussentijds worden toegevoegd aan de welstandsnota.

Systematiek van het welstandsbeleid

Bij het opstellen van welstandscriteria kan in grote lijnen een driedeling worden aangebracht, gebaseerd op de aard van de ingrepen:

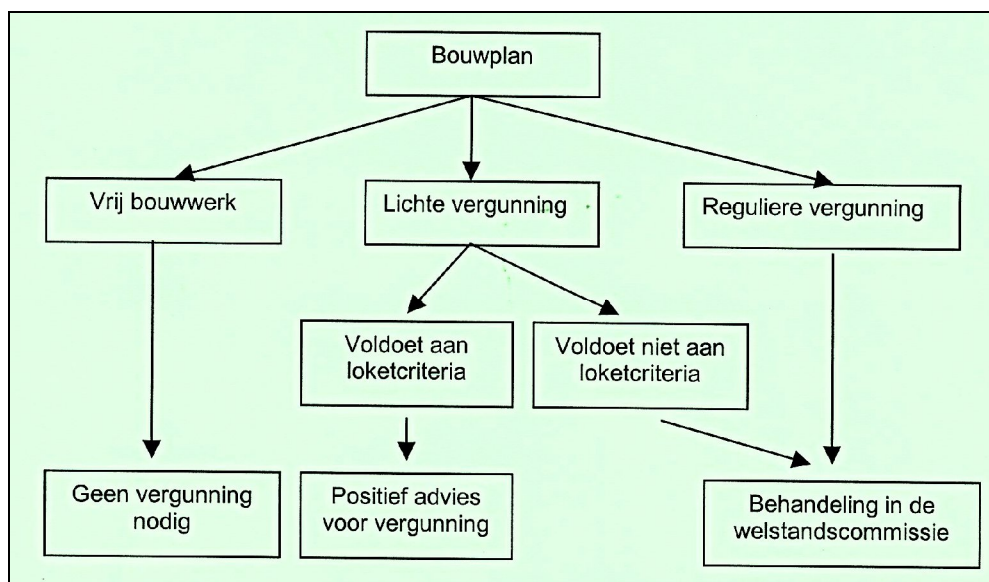
- de veel voorkomende kleine aanpassingen en veranderingen van en bij bestaande bouwwerken,
- de kleine en middelgrote projecten die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en
- de grotere (her)ontwikkelingsprojecten die dieper ingrijpen in, of totaal afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur.

Het accent in het algemene welstandsbeleid ligt op het geven van welstandscriteria voor de veel voorkomende kleine bouwplannen en de kleine en middelgrote projecten die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. De welstandscriteria voor deze ingrepen zijn gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen en op uitgangspunten van duurzaamheid en vakmanschap. Voor de kleine, veel voorkomende bouwplannen hoeft het welstandsoordeel niet bij elk bouwplan opnieuw te worden uitgevoerd. Veelal kan eenmalig worden vastgesteld wanneer zo'n ingreep voldoet aan redelijke eisen van welstand. Afwijkingen blijven natuurlijk mogelijk, maar dan is een specifiek welstandsoordeel nodig.

De welstandscriteria bij de grotere (her)ontwikkelingsprojecten hebben in principe een tijdelijk karakter. Zolang de ontwikkeling duurt worden specifieke welstandscriteria gebruikt, die het beste per project kunnen worden opgesteld in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding en vervolgens door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. In de welstandsnota worden hiervoor afzonderlijke procedures ingericht. Het gaat hierbij niet altijd om nieuwbouwlocaties, ook herstructurering kan aan de orde zijn. Is de ontwikkelingsfase afgerond dan kunnen reguliere welstandscriteria gericht op het beheer van het gebied worden vastgesteld.

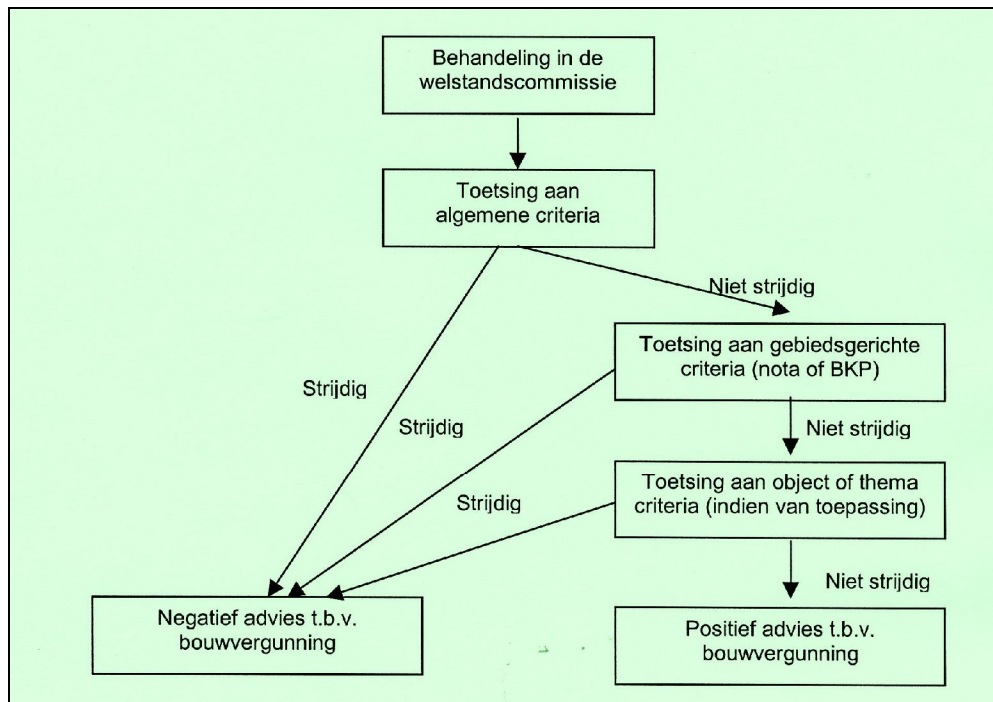
Werkwijze criteria

Plannen die binnenkomen bij de gemeente worden eerst getoetst om te bepalen of het een vrij bouwwerk betreft, waarvoor geen vergunning nodig is of dat het een vergunningplichtige aanvraag betreft. Bij vergunningplichtige aanvragen wordt onderscheid gemaakt tussen de licht vergunningplichtige of regulier vergunningplichtige plannen. Bij licht vergunningplichtige plannen wordt bezien of het plan voldoet aan de 'loketcriteria' of dat het plan aan de commissie moet worden voorgelegd.



Bovenstaande werkwijze betekent onder meer dat kleine veelvoorkomende bouwwerken die onder de loketcriteria vallen (bijvoorbeeld een dakkapel aan de voorzijde van een woning) alleen aan die loketcriteria worden getoetst en dat daarvoor geen gebiedsgerichte criteria gelden. Met andere woorden: het voldoen aan de loketcriteria geeft garantie op goedkeuring van de aanvraag, onafhankelijk van het feit of die dakkapel (aan de voorzijde van een woning) nu in het buitengebied wordt gebouwd op een historische boerderij, of op een doorsnee rijtjeswoning uit de jaren 80. Dit stelt dus ook hoge eisen aan de loketcriteria, omdat dergelijke bouwsels overal moeten passen. Anderzijds zijn afwijkingen van de loketcriteria natuurlijk mogelijk, maar die worden dan om advies voorgelegd aan de welstandscommissie, waar de gebiedsgerichte criteria wel bij de beoordeling worden betrokken, volgens de aangegeven procedure. Deze procedure geldt voor alle bouwplannen die aan de welstandscommissie worden voorgelegd om advies.

De commissie kijkt allereerst of het plan voldoet aan de algemene criteria, daaraan moeten immers alle plannen voldoen. Daarna wordt bekeken in welk gebied het plan ligt. Getoetst wordt of het plan aan die gebiedsgerichte criteria of het betreffende beeldkwaliteitplan voldoet. Parallel wordt gezien of het plan nog binnen een object of thema valt en deze criteria worden dan eveneens getoetst (deze verwijzing is bij de gebiedsgerichte criteria opgenomen).



4 Bel e i d s b e p a l i n g e n

Participanten en procedures

Beginsel

In deze nota "Welstandsbeleid Leudal" wordt het gezamenlijke en individuele welstandsbeleid van de voormalige gemeenten Haelen, Heythuysen, Hunsel, Roggel en Neer binnen het welstandsdistrict Midden-Limburg uiteengezet.

Het welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandstoezicht in, in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, maar verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht moet daaraan, in alle openheid, een bijdrage leveren.

Vaststelling, wijziging en evaluatie van de welstandsnota

Burgemeester en wethouders laten zich bij het welstandsoordeel adviseren door een adviescommissie die volgens de wet bestaat uit onafhankelijke deskundigen, de leden van de twee welstandscommissies in het gebied Midden-Limburg.

Aan de hand van een jaarlijks schriftelijk verslag van burgemeester en wethouders en de welstandscommissie zal de welstandsnota worden geëvalueerd en zonodig aangepast

Tussentijds kunnen aanvullingen op de welstandsnota worden vastgesteld in de vorm van concrete welstandscriteria voor bepaalde (her)ontwikkelingsprojecten. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Het welstandsoordeel

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de bouwvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria.

In de volgende gevallen vragen burgemeester en wethouders daarbij advies aan de welstandscommissie:

- Advies van de welstandscommissie is verplicht bij regulier vergunningplichtige plannen (tenzij het een plan in een door de gemeenteraad aangewezen welstandsvrij gebied of een door de gemeenteraad aangewezen welstandsvrij bouwwerk betreft)
- Het advies van de welstandscommissie is facultatief bij licht vergunningplichtige plannen, indien het bouwplan voldoet aan de loketcriteria. Het advies voor licht vergunningplichtige bouwwerken wordt uitgebracht door een gemandateerde ambtenaar.

Het welstandsadvies wordt opgenomen in de integrale correspondentie van de gemeente over alle aspecten van het ingediende ontwerp. Burgemeester en wethouders volgen het advies van de welstandscommissie tenzij zij van mening zijn dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria naar hun oordeel niet juist heeft geïnterpreteerd of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders kunnen een *second opinion* inwinnen bij een van de andere rayons in het district wanneer het voornemen bestaat af te wijken van een advies van de welstandscommissie.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, afwijken van de gebiedsgerichte welstandscriteria zelf. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgestelde criteria maar wél aan redelijke eisen van welstand volgens de algemene of vangnetcriteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks een verslag op voor de gemeenteraad van de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan. Tegen elke beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen.

Het welstandsadvies

Het advies van de welstandscommissie geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan', niet is strijdig met redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

- Positief. Het ingediende plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn (te verwachten) omgeving, zoals omschreven in de welstandscriteria.
- Niet akkoord tenzij... . Dit houdt in een kleine ondergeschikte bijstelling van het ontwerp of nadere eisen aan kleur- en/of materiaalgebruik. Een gemandateerd ambtenaar controleert invulling van de voorwaarde.
- Negatief. Het ingediende plan is strijdig met redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn (te verwachten) omgeving, zoals omschreven in de welstandscriteria. Hierna volgt een duidelijke schriftelijke argumentatie. Deze motivering bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

Het kan voorkomen dat de commissie zich op grond van de ingediende gegevens geen goed beeld van de ingreep kan vormen. In het verleden werd het advies "**Aanhouden**" dan gebruikt. Dit is formeel geen advies en zou ook niet meer mogen voorkomen als aan de indieningsvereisten is voldaan.

De welstandscommissie beperkt zich in deze adviezen tot een beoordeling van het voorliggende bouwplan en mag niet "mee-ontwerpen". De commissie zoekt geen oplossingen, maar geeft nauwkeurig en in heldere bewoordingen aan waar en waarom een plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De welstandscommissie

De welstandscommissie heeft als wettelijke taak het uitbrengen van welstandsadviezen aan burgemeester en wethouders over de aan haar voorgelegde bouwplannen in de bouwvergunningprocedure en het opstellen van een jaarlijks verslag van haar werkzaamheden.

De gemeente raadpleegt de welstandscommissie ook voor andere taken waarbij de ervaring en deskundigheid van de commissieleden wordt ingeroepen bij de ontwikkeling en implementatie van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit betreft niet-wettelijke taken die hieronder zijn opgesomd. Er is tegen deze uitbreiding van taken geen wettelijke belemmeringen; de verantwoordelijkheid daarvoor ligt echter volledig bij de gemeente. Het ligt echter voor de hand deze deskundigen bij uitstek ook bij andere aan de ruimtelijke kwaliteit gerelateerde onderwerpen te raadplegen.

De niet-wettelijke taken waarvoor de gemeente de welstandscommissie kan raadplegen zijn de volgende:

- Het onder regie van de gemeente voeren van noodzakelijk geacht overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen, waarbij de rechtszekerheid van de planindieners wordt gegarandeerd, onder meer door goede verslaglegging.
- Het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen en andere relevante beleidsstukken.
- Overleg over het opstellen van welstandscriteria en welstandsbeleid.
- Het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het zorgdragen voor het maatschappelijke draagvlak en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
- Het zorgdragen voor regelmatig overleg met het gemeentebestuur.
- Het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

De samenstelling van de welstandscommissie, de werving en selectie, alsmede zittingsduur en andere procedurele aspecten zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening.

Vooroverleg

Vooroverleg wordt gepropageerd door de gemeente Leudal. Dan is vaak in een vroeg stadium bijsturing of toetsing mogelijk zonder vergaande (financiële) gevolgen. Dergelijke plannen dienen te worden geregistreerd en in het verslag van de vergadering opgenomen. Indien een formele bouw aanvraag wordt ingediend, conform het eerdere vooroverlegplan, hoeft het plan niet nogmaals worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Bezwaarmogelijkheden

Indien een opdrachtgever of architect nadere toelichting op het welstandsadvies nodig heeft of het niet eens is met het advies is de eerste stap contact opnemen met de secretaris van de commissie. De secretaris kan zelf nadere toelichting geven of een afspraak met de commissie maken. In geval het college van B&W twijfelt aan het welstandsadvies kan een zogenaamd tweede advies worden ingewonnen bij een andere welstandscommissie.

Een negatief welstandsadvies is een weigeringsgrond voor de bouwvergunning. Indien het college van B&W op basis van het welstandsadvies de bouwvergunning heeft geweigerd staat voor de aanvrager bezwaar open volgens de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB).

Excessenregeling

In de laatste wijzigingen van de Woningwet is een excessenregeling in de wet opgenomen.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken.

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. Een dergelijke beoordeling kan voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na realisatie op verzoek van belanghebbenden of ambtshalve.

Overgangsbepaling

Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de oude welstandsnota Leudal, vastgesteld bij Raadsbesluit van 17 april 2007, van toepassing tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente Leudal, d.d. 15 april 2008.

5 Algemene beschrijving

Gebied gemeente Leudal

De beschrijvingen noemen een aantal deelgebieden die op grond van het welstandsbeleid vereenvoudigd worden tot herkenbare eenheden in een beperkt aantal welstandsniveaus. De aanwezige context van cultureel erfgoed en beleving zijn sterke waarden en maatgevend, maar ze vormen op zichzelf geen voorwaarde voor zogenaamd historiserend bouwen. De kwaliteiten zijn de intrinsieke waarden van een gebied zoals: landschap, uitzicht, topografie, stedenbouwkundige context van historische patronen, stedenbouwkundige plannen, bebouwingsstructuur, ensemble of complexen.

Doel

De basisbeschrijving geeft een totaalvisie (ook regionaal) die tot op heden nog ontbrak, ze biedt: samenhang tussen landschap, omgevingsfactoren en cultuurhistorisch erfgoed; waardenstelling ten opzichte van de bestaande kwaliteiten (zowel positief als negatief); een beleidsvisie op hoofdlijnen van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebied als beschreven in deze welstandsnota, bestaat uit het grondgebied van de voormalige gemeenten Haelen, Heythuysen, Hunsel, Roggel en Neer, die samen deel uitmaken van het district Midden-Limburg.

Het plangebied bestaat uit sterk verschillende onderdelen, maar veel gebieden vertonen gelijkheid met elkaar en zijn naar elkaar toegegroeid. Enerzijds is het plangebied onderdeel van grotere structuren zoals landschap en zones van bebouwing, maar aan de andere kant worden samenhangende gebieden hard doorsneden door infrastructuur en landschapselementen.

In het gebied komen specifieke ruimtelijke kwaliteiten voor die als drager fungeerden voor de cultuurhistorische ontwikkeling binnen de gemeenten van het welstandsdistrict Midden-Limburg. Agrarisch grondgebruik en bedrijvigheid met bijbehorende bouwbehoefte uit het verleden bepalen het ruimtelijke beeld van vandaag of vormen de noodzaak tot ingrijpende veranderingen. Deze kwaliteiten, typerend voor het beeld vanuit landschap en natuur, maar ook vanuit het verleden in de vorm van bebouwing, zijn voor iedereen haast tastbaar aanwezig en worden aangeduid als de intrinsieke waarden van het gebied. Elementen die afwijken van deze waarden en ordening vormen zodoende een kenmerkend contrast (dit kan zowel positief als negatief zijn). De intrinsieke waarden vormen nog steeds de opmaat voor ruimtelijk kwaliteitsbeleid en in concrete zin de basis voor de welstandsnota. In het welstandsbeleid dient inzicht gegeven te worden in de ruimtelijke kwaliteiten en hoe met nieuwe bouwopgaven omgegaan kan worden binnen deze ruimtelijke context.

De historische en landschappelijke structuren worden kort genoemd voor zover ze van belang en bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. In deze nota zullen de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de onderliggende structuren opgenomen worden in de relevante gebiedsgerichte beoordelingskaders, als graadmeter voor toetsing aan de welstandscriteria.

Landschap

De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied worden bepaald door twee factoren: de natuurlijke opbouw van het gebied of openheid van het landschap en de bebouwing of de uitbreiding van bebouwd gebied als gevolg van de cultuurhistorische ontwikkeling ter plekke.

1. Het Maaslint (lint van Maasdorpen)

Het lage Maasterras met het stroomgebied van de Maas is globaal gelegen tussen de Napoleonsbaan en de Maas. Het is een kenmerkend kleinschalig open gebied met lange zichtlijnen op bebouwing met groenwallen (rond Beegden en Haelen). De structuur van de westelijke rivieroever is lineair en van belang voor de vroegste kleinstedelijke ontwikkelingen (Maasdorpen). Karakteristiek is de zandrug met incidentele toppen (Neer, Heel,

Wessem) die westelijk van de Maas de grens vormt met het beekstroomgebied. Momenteel wordt de ruimtelijke kwaliteit van de zone in sterke mate bepaald door hoogspanningsleidingen en grootschalige watervlakken (planontwikkeling van ecologische zones, project Grindmaas en "Ruimte voor de rivier" zoals bedoeld in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening).

2. Het beekstroomgebied

Het relatief hooggelegen Maasterras ligt tussen de zandrug langs de Maas (Napoleonsweg) en de lijn Stramproy-Swartbroek-Heibloem-Egchel. Kenmerkend zijn de oude Maasarmen en waterlopen die van zuidwest naar noordoost lopen. Ze komen aan de rand van de Peelhorst bij Neer samen en monden uit in de Maas. De verschillen tussen hoge gronden en beekdalen variëren van 2 tot 5 meter, maar deze verschillen bepalen subtiel de landschappelijke opbouw en de huidige ruimtelijke geleiding van het gebied. De oudste ontginningen door middel van kampen rond hooggelegen gronden kenmerken de basisstructuur van een kleinschalig cultuurlandschap met sporadische bebouwing (Haler-zone, Oler, Maxet). Door de latere ontginning van velden is een lineair en meanderend patroon van bebouwing ontstaan dat nu nog voor een deel herkenbaar is (Heide, Brumholt). De herkenbaarheid is in de loop der jaren aangetast door schaalvergroting en verdichting.

3. Het gebied van de jongste ontginningen

Het gebied met dekzandgronden raakt het noordwestelijk deel van het plangebied langs de lijn Stramproy-Swartbroek-Heibloem-Egchel. Het gebied is zeer vlak en bestaat deels uit heide en bossen. Het is ontstaan in de jongste ontginningsperiode met zeer grootschalige agrarische bedrijven. In deze buitengebieden komen sterk verspreid maar grootschalige agrarische bedrijfsvestigingen voor. Het overwegende cultuurlandschap bestaat uit rechthoekige patronen en laanbeplantingen die het landschap beperkte ruimtelijke geleiding geven.

Bebouwing

De ruimtelijk relevante aspecten kunnen in grote lijnen herleid worden tot de cultuurhistorische ontwikkelingen vanaf 1800. Voor het plangebied wordt in grote lijn onderscheid gemaakt in de landschappelijke zones van historisch-agrarische gebieden en de bebouwde gebieden als dorpen en kleinstedelijke structuren. In het stroomgebied van de Maas zijn incidenteel Maasdorpen ontwikkeld (zoals Thorn, Wessem, Neer, Buggenum) als lintstructuur of kleinstedelijke nederzetting.

Op het hogere terras leiden de vroegste ontginningen tot bebouwingsstructuren van kampen. Dit zijn zeer verspreid gesitueerde hoeven rondom hogere terreinen tussen beken (patroon van gebogen lijnen en oude Maasarmen), omgeven door houtwallen. Het ruimtelijke beeld is een kleinschalige landschappelijke structuur aan meanderende wegpatronen (Haler-zone, Oler, Maxet). De latere ontginning van velden biedt een ruimtelijk beeld van lineaire bebouwingsstructuren met grote openheid en lange zichtlijnen doordat houtwallen ontbreken (Brumholt, Heide). Tot het begin van de 20^{ste} eeuw wordt het gebied gekenmerkt door sterk gespreide bebouwing, parallel aan de waterlopen in een overwegend onbebouwd gebied zonder duidelijke kernen en incidenteel monumentale kasteelboerderijen en kloostergebouwen. Doordat velden en kampen aaneen groeien of dichtslibben door gronddeling ontstaan mengvormen die momenteel niet overal duidelijk herkenbaar zijn als basispatroon. In deze zone ontstaan heidedorpen of lintdorpen die een verzorgende functie hebben voor het omringende agrarisch gebied (Neeritter, Grathem, Heythuysen).

De jongste ontginningen liggen aan de randen van het hogere terras en zijn ontwikkeld tot en met de eerste helft van de vorige eeuw. De agrarische gebieden zijn grootschalige en rechtlijnige planmatige ontwikkelingen. Bebouwing is sterk gespreid en eveneens grootschalig van opzet. Na 1950 zijn de meer historische basisstructuren door ruilverkavelingen sterk aangepast. Kleinschalige en waardevolle gebieden hebben hierdoor kenmerkende elementen verloren of de ruimtelijke kwaliteit is sterk aangetast door uitwaaiing en dichtslibbing van bebouwing aan bestaande linten.

Na 1950 vindt eveneens een sterke uitbreiding van bebouwing plaats met decenniumwoningen, zowel in het buitengebied als bij de bestaande kernen, of als heel nieuwe woonblokken (Haler, Heibloem) met minimale voorzieningen zonder aansluiting op enige historische structuur. Naast agrarische bedrijven worden aan de randen van kernen en verkeerswegen bedrijfsbebouwing ontwikkeld op haast willekeurige locaties.

Beeldvorming

Het plangebied is overwegend gevuld met bebouwing, zeer sterk gespreid, zodat overal wel iets staat. Het gebied bezit karakteristieke uitzichten op de omgeving en doorzichten tussen landschap of bebouwing, maar kernen ontberen veelal het kenmerk van een duidelijke onbebouwde zone die doorloopt rondom de kernen. Dit beeld wordt versterkt doordat bestaande linten uitwaaiëren in de richting van kernen en dichtgeslibd zijn. In het POL zijn voor dit gebied geen rode contouren aangegeven omdat duidelijke randen eigenlijk ontbreken. Bij de welstandscriteria wordt dit aspect aangeduid als "zorg voor randen van kernen". Duidelijke begrenzingen tussen

bebouwd en onbebouwd gebied zijn beperkt tot natuurlijke randen als waterloop, Maas of bossen of harde barrières van infrastructures (kanalen, spoorlijn en autowegen). Kenmerkend is dan vaak alleen een in beperkte mate gehandhaafde historische structuur met daaromheen veel decenniumwoongebieden.

Gebieden die een duidelijk afwijkende beeldvorm hebben ten opzichte van de omgeving vormen als het ware *eilanden*, die maar minimaal relaties hebben met de basisstructuur. Dit is van toepassing op de recreatie-complexen in het buitengebied. Daartegenover isoleren de waterplassen rond Heel en Panheel de kernen van het omringend landschap. Bedrijventerreinen zijn kleinschalige eilanden die eveneens minimale binding met de bestaande basisstructuur hebben of op zogenaamde zichtlocaties liggen (langs rijkswegen en A2). Door de structuur van aaneengesloten bebouwing ontstaat een typerend effect: de nog aanwezige natuurgebieden (bossen en beekdalen) lijken geïsoleerd te worden tot "eilanden".

De beeldvorm van het gebied wordt sterk bepaald door de *barrière*werking ten gevolge van van spoorlijnen, Lateraalkanaal en autosnelwegen, maar ook de Maas met waterplassen en bosgebieden vormt harde barrières die het gebied doorsnijden en indelen in kleinere sectoren van afzonderlijke gebieden. De beleving van een grootschalige en krachtige structuur wordt minder ernstig aangetast door kleinere barrières. Bijvoorbeeld: het Maasstroomgebied wordt afgeschermd door het Lateraalkanaal en autosnelweg A2 maar het Maaslandschap wordt hierdoor nauwelijks beïnvloed. Omdat beide structuren van een grote schaal zijn is de verstoring beperkt. De Napoleonsweg is zeer divers in maat en functie en welhaast een dynamische zone die steeds in ontwikkeling blijft ten aanzien van bebouwing en inrichting (omleiding bij Haelen). De weg vormt een barrière maar ook een verbindingselement tussen de Maasdorpen. De spoorlijn doorsnijdt het oude landschap van veldontginningen maar de basisstructuur van wegenpatroon en percelen loopt nog gewoon door (Beemdenhoek, De Horck). Een kleinschalige structuur wordt al in sterke mate aangetast door relatief beperkte doorsnijdingen en sterk contrasterende functies. De kwaliteit van waterlopen als ecologische verbindingzone's (POL) is relatief beperkt door de directe omgeving en bebouwd gebied. De bijzondere uitstraling van water van de beekzones Haelensebeek, Leubeek, Roggelschebeek verdwijnt bijvoorbeeld bij overkluizing zelfs helemaal, maar vormt bij voldoende maat een waardevol landschappelijk element.

In de Maaszone staan karakteristieke grootschalige objecten die als *landmarks* het gebied visueel indelen en als oriëntatiepunt de ruimtelijke kwaliteit op landschapsniveau bepalen. De (architectonische) kwaliteit van de gebouwen is sterk contrasterend met de omgeving. Voorbeelden hiervan zijn de energiecentrales (Buggenum en Linne) en bruggen van autowegen, die een oriëntatiepunt langs de Maas vormen. De schoorstenen en bouwmassa's van de steenfabrieken in de uiterwaarden markeren een culturele achtergrond van de omgeving. De telecommunicatietoren bij Ittervoort is een landmark in een zeer wijde omtrek van het landschap maar ook langs de A2.

Conclusie

Zonder historiserend te willen werken zijn juist de bestaande kwaliteiten, zowel historisch als van jongere datum, de waarden waartegen de nieuwe ontwikkelingen afgezet dienen te worden. De ontstaansgeschiedenis moet in elk geval niet ontkend worden, het is juist de basis om op verder te bouwen.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen de aanwezige kwaliteiten versterken of verbeteren door toevoeging van oriëntatiepunten en elementen van herkenbaarheid.

Typerend is helaas dat de openheid tussen diverse kernen zwaar is aangetast doordat bebouwing uitloopt in het vrije agrarisch gebied. De specifieke ruimtelijke kwaliteit van het aaneengesloten open gebied als geheel en rondom de landelijke kernen is komen te vervallen. Het contourenbeleid (POL) rond de landelijke kernen is nog niet vastgelegd. Een harde randzone heeft een positief effect op de beeldvorm en op de ontwikkeling van een kwalitatief waardevolle randzone. Markant is dat de zeer oude basisstructuur nog deels herkenbaar is in het landschap en de bebouwing. Hierin liggen in sterke mate de intrinsieke waarden besloten van een waardevol cultuurlandschap (deelaspecten als beschreven in het POL en de Vijfde nota op de Ruimtelijke Ordening).

De decenniumuitbreidingen hebben minimaal binding met de bestaande zeer kleinschalige structuren en hebben merendeels niet het doel een samenhangend of een kleinstedelijk gebied te vormen. Hierdoor ontstaat het huidige beeld van een schier willekeurige verzameling van woonbuurten in sterk variërende vorm en stijlen. Vooral bij de landelijke kernen ontstaat het beeld van sterk op elkaar lijkende uitbreidingsbuurten, terwijl de historisch bepaalde aard niet meer het beeld bepaalt en de streekeigen identiteit verloren gaat. Dit effect wordt versterkt door harde inbreidingen en stadsvernieuwingsplannen of centrumplannen, die grote contrasten vormen met de bestaande context en vaak specifiek historische waarden.

6 Beschrijving

specifieke onderdelen van kernen en woonbuurten

In de beschrijvingen van de deelgebieden (zie hoofdstuk 7) worden bepaalde aspecten van woongebieden in het kort aangeduid. Omdat diverse aspecten in meerdere situaties voorkomen zijn deze aspecten uitgewerkt bij de algemene beschrijving.

Landelijke kernen

De specifieke kenmerken van veelal historische objecten en landschappelijke elementen zijn niet meer beeldbepalend of zijn geheel verdwenen. Dit komt door het effect van invulling van jongere bebouwing tussen historische structuren: het "klonter" effect, waarbij de basisstructuur aangetast of geheel ontkend wordt. De specifieke relaties ontbreken of zijn als harde tegenstelling ingebouwd.

De belevingswaarde van de markante oudere delen wordt bepaald door de mate waarin de deels historische structuur van bouwvorm, perceelverdeling en rooilijn aangetast wordt door jongere invullingen van veelal woningen. De uitbreidingen van jongere datum in straatblokken of woningen in decennium vormgeving (zie toelichting woonbuurten) vertoont voor alle kernen een gelijksoortig beeld, afhankelijk van het tijdstip van realisatie. De zichtrelaties met de historische basis zijn beperkt of afwezig en de uitbreiding mist een typerend eigen kenmerk waardoor een vervaging optreedt. Dit betekent dat de beleving of het besef van "een onderdeel vormen van een bepaalde kern" vervalt doordat zichtlijnen op de kern of het landschap te beperkt zijn of ontbreken. Het is in zijn algemeenheid wel bekend maar de specifieke kwaliteit is niet meer beeldbepalend of beleefbaar.

Markant zijn de harde randen van kernen waar de voorkanten van woningen het beeld bepalen dat wordt waargenomen vanuit het landschap of de toegangsweg. Deze beleving is van een andere en hogere kwaliteit dan die van een strook achterkanten met bijgebouwen.

De uitgroei langs de verbindingswegen tussen de landelijke kernen heeft als negatief effect dat de grenzen vervagen. Nieuwbouwlinten staan maar een paar honderd meter uiteen en het beeld ontstaat van aaneen geklonterde kerngebieden. De kenmerkende scheiding van compact en kleinschalig bebouwd gebied, ingesloten door een duidelijk zichtbaar en aaneengesloten groene en onbebouwde ruimte met uitzicht op dorpsranden, is veelal vervaagd. Het herstellen van structurele openheid en positieve kwaliteit van de scheidingszones verdient aanbeveling.

De potentiële uitbreidingen in de stijl van landgoederen en stedelijke dynamiek dient in eerste instantie uit te gaan van de bestaande structuur van het landschap en de bestaande inrichtingskenmerken.

Woonbuurten

Een woonbuurt ontleent haar beeldwerking aan de gemeenschappelijke contour van bebouwing die aaneengesmolten is met een historische kern tussen relatief open en onbebouwd landschap of met andere woonbuurten en barrières. Binnen het bebouwde gebied bestaan veel afzonderlijke gebiedjes, gescheiden door barrières en zonder relaties zoals zichtlijnen en stedelijke ordening. Het gebied is een bonte verzameling van kleinschalige buurten of straten die incidenteel zeer waardevol zijn maar zeker niet als één kleinstedelijke zone gepland zijn. De toegangswegen, spreiding van open ruimte en concentratie van (kleinstedelijke) bebouwing liggen versnipperd waardoor geen heldere structuur, kenmerken en relaties ontstaan die een gemeenschappelijke basis kunnen bieden.

Wat wel gemeenschappelijk is, is dat het gebied lijkt op een groter geheel omdat door de historische ontwikkeling een beeld is ontstaan van gelijkheid of beter gezegd: de verschillen zijn vervaagd (een organisch gegroeid geheel). Door barrières en de uitbreiding van de gebieden naar elkaar toe, zijn wel gemeenschappelijke conflictpunten ontstaan die in het gehele bebouwde gebied terugkomen als gemeenschappelijke factor.

Historische groei bebouwing / kleinstedelijke zone

De historische ontwikkeling en structuren zijn nog herkenbaar in het gebied en vormen waardevolle incidenten. In het gehele bebouwde gebied liggen zowel historische linten, vroege wooncomplexen en kleinstedelijke buurten die een duidelijke kwaliteit hebben: heldere ordening van straten en oriëntatie, centrumvorming met relaties en zichtlijnen, kenmerkende structuur van bebouwing en open ruimten. De belevingswaarde is meestal hoog omdat alles klopt: stedenbouwkundig patroon en korrelgrootte, straatpatroon, rooilijn en dichtheid zijn op elkaar afgestemd. De toekomstwaarde is relatief goed omdat de buurt kan voldoen aan de verschillende vragen en eisen in opeenvolgende perioden. Beeldvorming kan echter negatief uitpakken omdat heersende trends in stedenbouw en inrichting openbaar gebied aan slijtage lijden al dan niet gekoppeld aan de sociaal en culturele situatie in een buurt of straat.

De mate waarin een gebied welstandsgevoelig is, wordt bepaald door de veelheid aan factoren die gezamenlijk het beeld uitmaken en de belevingswaarde zo versterken.

Een gebied met een bepaalde stedenbouwkundige structuur (korrelgrootte) en uitwerking met misschien saaie architectuur kan hoog scoren omdat de factoren samen relatief sterk zijn en dat bij incidentele veranderingen al sprake is van aantasting van de beeldstructuur.

Incidentele waardevolle architectuur of monumentale gebouwen kunnen in een straatwand beeldbepalend zijn maar als de omringende bebouwing een te groot contrast vormt en de basisstructuur de beeldvorm binnen een grotere context minimaal ondersteunend werkt, kan de score minder hoog blijken.

Bouwstenen woonbuurten

De veelheid aan onderdelen in woonbuurten wordt vereenvoudigd tot drie hoofdgroepen: woonbuurten rond historische relictten, woonbuurten met blokvormige straatpatronen (specifiek jaren twintig tot vijftig) en nieuwbouw decenniumbuurten (vanaf jaren zestig tot heden).

Woonbuurten rond historische relictten

Deze hebben nog de meeste kenmerken ten opzichte van de andere delen. De gebieden liggen vaak centraal in de buurt of rond een radiaal die uit de kern loopt. Relaties met de historische groei en directe omgeving zijn nog aanwezig. De opbouw is kleinschalig en divers van vormgeving door invulling en verbouwing binnen de oudere structuur. Typisch is de manier waarop de gebieden ingesloten zijn door jongere woonblokken (afhankelijk van de schaal en omvang ook van toepassing bij landelijke kernen).

Woonbuurten uit de jaren twintig tot vijftig

Deze zijn herkenbaar aan een duidelijk stedenbouwkundig blokkenpatroon van straten en stroken bebouwing, een lage woningdichtheid met grote binnenterreinen en relatief veel open ruimte en groene lanen. Kenmerkend is de snelle ontwikkeling van buurten die in schaal en omvang groter zijn dan de bestaande dorpen en geen relaties met de bestaande structuren hebben. In Leudal komen dergelijke woonbuurten niet op grote schaal voor. Incidenteel is deze bebouwingstypologie beperkt tot een straat of individuele woningen.

Decenniumwoonbuurten

Deze ontlenen hun naam aan de periode van realisatie.

De woonbuurten uit de jaren vijftig en zestig met wederopbouwblokken zijn veelal gebaseerd op een ruim blokkenpatroon met grote binnenterreinen, relatief lage dichtheid, smalle percelen en strokenbouw.

Die uit de jaren zeventig en tachtig hebben kleinschalige verblijfsgebieden, zijn in zichzelf gekeerd en optimaal herkenbaar voor de bewoners per straat of blok. Ze hebben meanderende straten en geknikte blokpatronen ("verdwaalerven"), smalle en ondiepe percelen, met zeer kleinschalige individualistische vormgeving ("truttigheid"). Ze zijn vaak uitgevoerd op herinrichtingsgebiedjes en restgebieden. De ruimte rond de woningen is minimaal en het gebied oogt overvol. Per straat of buurt kan de beleving waardevol zijn maar kenmerkend is de "eilandwerking" omdat de gebieden besloten zijn en weinig of geen relaties hebben met de bestaande omgeving. Ordening en beeldvorming vervagen omdat soortgelijke projectmatige buurten overal ontstaan per tien of honderd woningen.

In deze periode ontstaan naast projectbouw de typerende eigenbouw-buurten in alle variëteiten in een adembenemende wildheid van wonen. De wilde toepassing van materialen, kleuren en bouw- en dakvormen en de situering op te krappe percelen met te weinig open ruimte zijn juist de kenmerken van deze gebiedjes. Doordat de objecten in kleinschalige ingerichte gebieden relatief dicht opeen staan wordt de grote verscheidenheid extreem benadrukt: incidenteel waardevolle objecten staan verloren in een massa en komen niet tot hun recht.

De jaren negentig buurten zijn relatief grootschalig van opzet met grote stedenbouwkundige vormen en open ruimte. De woningen zijn opgetrokken in eenvormige bouwstroken en uniforme bouwstijlen. De kleur- en materiaalkeuze bieden een rustiger beeld en getuigen van een streven naar hoogwaardige kwaliteit. Ondanks een hoogwaardige stedenbouwkundige opzet en architectuur is dit eveneens het wilde bouwen maar dan van een schaalorde hoger.

Typerend aan de decenniumbuurten is dat ze overal in verschillende omvang te vinden zijn. In dorp of kleinstedelijk gebied lijken ze op elkaar en daardoor vervagen de specifieke kenmerken van de gebieden. Hierdoor gaan gebiedseigen kenmerken verloren en resteert onvoldoende identiteit en herkenbaarheid.

Uitbreidingsgebieden

Zowel voor de kleinstedelijke zone als voor de kernen in het landelijke gebied heeft in hoofdlijnen een gelijksoortige uitbreiding van bebouwing plaatsgevonden rond of naast bebouwing van oudere datum, variërend van bouwblokken tot straten. Deze gebieden vertonen alle vormelementen in architectuur en stedenbouw van de laatste decennia. In de beschrijving wordt een verdeling in historische opzet en jongere uitbreiding binnen kernen aangeduid. Verdere onderverdeling kan gebeuren op basis van stedenbouwkundige planopzet, architectuur, functionele invulling of voorzieningenniveau van de uitbreidingsgebieden.

Voor de beschrijving en regelgeving ten behoeve van uitbreidingsgebieden wordt uitgegaan van de basisstructuur van het omringende gebied.

Een bijzondere vorm van uitbreiding vormen de inbreidingsgebieden. In de zin van ruimtelijke kwaliteit vormen de gebieden "eilanden" omdat ze relaties met de omringende basisstructuur missen. Bijvoorbeeld voor een voormalig bedrijfscomplex dat ingebouwd is door woningen en achtertuinen zal bij herinrichtingsplannen aansluiting gezocht worden op de bestaande structuur en het mogelijk herstel van relaties met die structuur. Kenmerkend voor inbreidingen is dat de relaties niet tot stand gebracht kunnen worden en dat de nieuwe bebouwing qua functie, schaal, verschijningsvorm en kleuren vaak op meerdere punten sterk contrasteert met zijn bestaande omgeving.

7 Gebiedsbeschrijvingen

OVERZICHT WELSTANDSGEBIEDEN

<u>deelgebied</u>	<u>aanduiding</u>	<u>nr</u>	<u>Voormalige gemeente</u>	<u>welstandsniveau</u>
Heibloem	kern/woonbuurt	1	Roggel en Neer	3, regulier
Neer kern	kern	2	Roggel en Neer	2, potentieel
Neer woonbuurt	woonbuurt	3	Roggel en Neer	3, regulier
Roggel	kern/woonbuurt	4	Roggel en Neer	3, regulier
Recreatiegebied de Leistert	recreatiegebied	5	Roggel en Neer	3, regulier
Vrijkenstraat	bedrijventerrein	6	Roggel en Neer	3, regulier
Baexem woonbuurt	Woonbuurt	7	Heythuysen	3, regulier
Grathem kern	kern	8	Heythuysen	1, bijzonder
Grathem woonbuurt	woonbuurt	9	Heythuysen	3, regulier
Heythuysen kern	kern	10	Heythuysen	2, potentieel
Heythuysen woonbuurt	woonbuurt	11	Heythuysen	3, regulier
Heythuysen Bevelanden/Kreppel	woonbuurt	12	Heythuysen	3, Regulier
Heythuysen west	bedrijventerrein	13	Heythuysen	3, regulier
Heythuysen Op de Kouk	bedrijventerrein	14	Heythuysen	3, regulier
Kelpen	woonbuurt	15	Heythuysen	3, regulier
Kelpen - Oler	bedrijventerrein	16	Heythuysen	3, regulier
Buggenum kemlint	kern	17	Haelen	2, potentieel
Buggenum woonburt	woonbuurt	18	Haelen	3, regulier
Haelen - Nunhem	kern/woonbuurt	19	Haelen	3, regulier
Heyserweg	bedrijventerrein	20	Haelen	3, regulier
Horn	kern/woonbuurt	21	Haelen	3, regulier
Windmolenbos	bedrijventerrein	22	Haelen	3, regulier
Hunsel	Kern/Woonbuurt	23	Hunsel	3, regulier
Eil	kern/woonbuurt	24	Hunsel	3, regulier
Haler	kern/woonbuurt	25	Hunsel	3, regulier
Ittervoort	kern/woonbuurt	26	Hunsel	3, regulier
Neeritter woonbuurt	woonbuurt	27	Hunsel	3, regulier
Neeritter kern	kern	28	Hunsel	1, bijzonder
Ittervoort bedrijventerrein	bedrijventerrein	29	Hunsel	3, regulier
Buitengebied	buitengebied	30	Leudal	2, potentieel