

Behoort bij besluit van de raad
Van de gemeente Landgraaf d.d.
30 MEI 2013 nr. 32
Mij bekend,
de griffier

WELSTANDS- NOTA

APRIL 2013

GEMEENTE LANDGRAAF

Vereniging tot bevordering, ondersteuning en
instandhouding van landschappelijk en stedelijk schoon



WELSTAND LANDGRAAF

April 2013

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding

Uitgangspunten	5
Gebruik van de nota	5
Leeswijzer	5

Hoofdstuk 2 Welstand op hoofdlijnen

Redelijke eisen van welstand	7
Gebieden en objecten	7
Afwijkende plannen	8
- excessen	8
- algemene criteria	8
- grote projecten	9

Hoofdstuk 3 Welstandscriteria objecten

Criteria objecten	11
• Aanbouwen (object 1)	12
• Bijgebouwen (object 2)	13
• Kozijn- en gevelwijzigingen (object 3)	14
• Dakkapellen (object 4)	15
• Erfafscheidingen (object 5)	16
• Dakramen, panelen en collectoren (object 6)	17
• Installaties (object 7)	18
• Reclame (object 8)	19

Hoofdstuk 4 Welstandscriteria gebieden

Gebiedsindeling en welstandsniveaus	23
• Centrumgebied (gebied 1)	
- Nieuwenhagen (1a)	26
- Schaesberg (1b)	28
- Waubach (1c)	30
• Lint (gebied 2)	32
• Beschermd gezicht (gebied 3)	
- Rimborg (3a)	34
- Leenhof (3b)	38
- Lauradorp (3c)	42
• Woongebied (4)	
- Seriematig woongebied (4a)	46
- Individuele uitbreiding (4b)	48
- Gemengd woongebied (4c)	50
• Bedrijventerrein (5)	52
• Recreatie (6)	54
• Buitengebied (7)	56

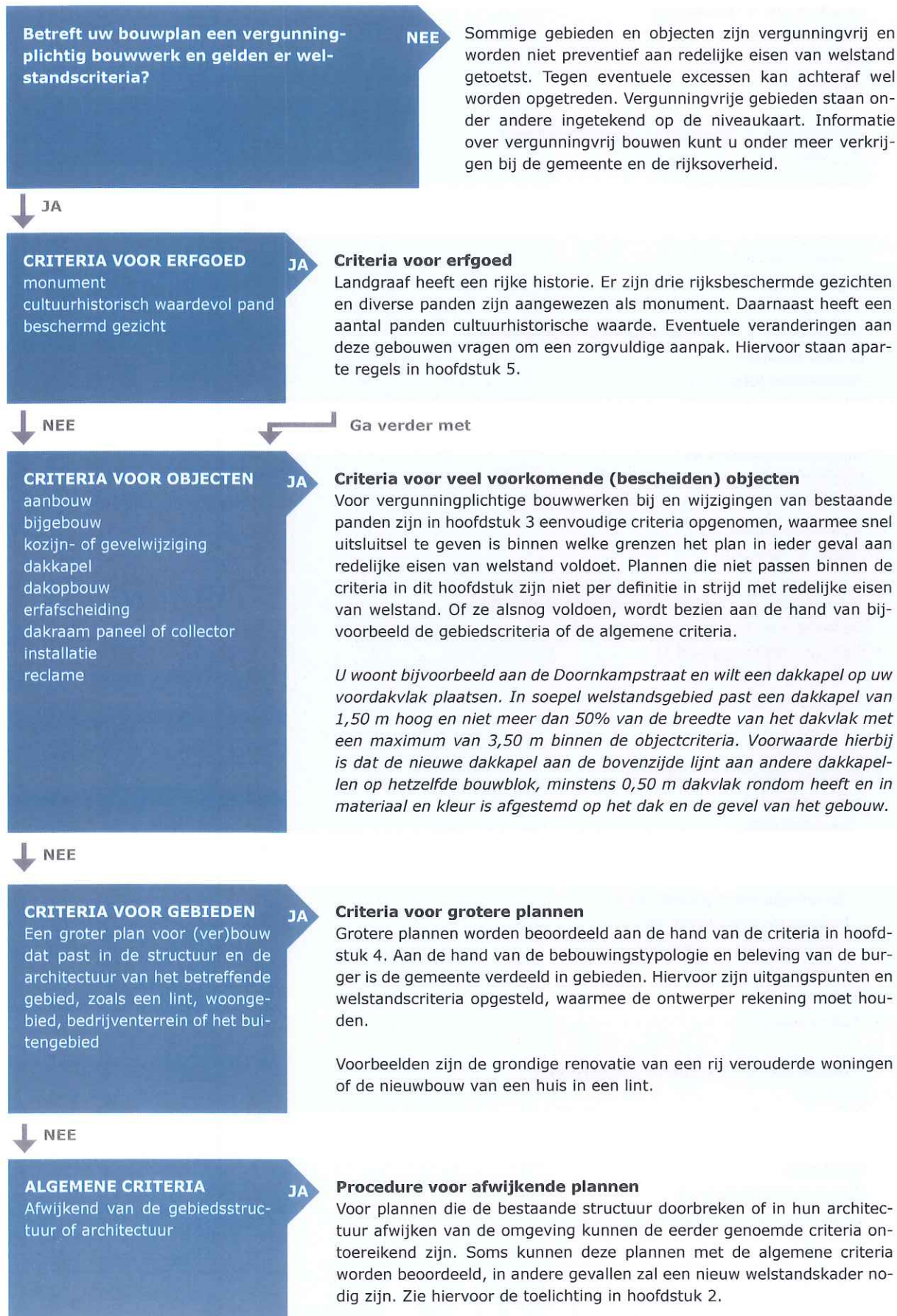
Hoofdstuk 5 Welstand en erfgoed

Waarde	59
Uitgangspunten	60

Bijlagen

• Begrippenlijst (bijlage 1)	63
• Toelichting excessenregeling (bijlage 2)	68

Stroomschema welstand



Landgraaf combineert wonen, werken en ontspannen op eigen wijze met een groene omgeving en een rijke historie. Het aanzien van de bebouwing is een belangrijke factor in de identiteit van de gemeente. Welstand is één van de manieren, om het aanzien van daarvan in goede banen te leiden. De gemeente werkt sinds 2004 met een welstandsnota, waarin criteria zijn opgenomen voor de beoordeling van plannen zoals aangegeven in de Woningwet. Deze nota is aan herziening toe. Met de herziening van 2013 wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren en vereenvoudigen.

Uitgangspunten

Uitgangspunt bij het opstellen van deze nota is te komen tot kort en krachtig beleid. Landgraaf heeft in het welstandsbeleid een algemeen uitgangspunt voor ogen. Met de welstandstoets zoekt de gemeente een evenwicht tussen het belang van de individuele vrijheid van de burger of ondernemer en het aanzien van de omgeving als publiek belang. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Waar mogelijk biedt de nota ruimte, waar nodig stelt de gemeente meer eisen. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. Dit is vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en omgeving. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. In de beschrijvingen en uitgangspunten wordt daarom de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de omgeving gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van Landgraaf zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Gebruik van de nota

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. De verschillende hoofdstukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt het hiernaast afgebeelde stroomschema. In de bijlage is een straatnamenregister opgenomen met een verwijzing naar de gebiedsindeling. Indien gewenst kunnen bij de gemeente inlichtingen worden ingewonnen over de interpretatie van de welstandsnota in het licht van het beoogde plan.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de hoofdlijnen van welstand met daarin een algemene toelichting op welstand. Hierop volgt een toelichting op de procedure voor afwijkende plannen. De nota is in hoofdzaak geschreven voor het beheer van bestaande gebieden, plannen die de bestaande structuur of architectuur doorbreken zullen op een andere wijze beoordeeld worden. Dit kan vooraf op basis van bijvoorbeeld een stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitsplan danwel op basis van de algemene criteria, die de regels zijn van het architectonische

vakmanschap en gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Achteraf kan een plan beoordeeld worden aan de hand van de excessenregeling, waarin criteria staan voor bouwwerken en andere vergunningplichtige activiteiten die zonder vergunning of in afwijking van een vergunning zijn gerealiseerd, maar zo onder de maat zijn dat zij als exces moeten worden gezien. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden tegen misstanden.

Hoofdstuk 3 bevat criteria voor veel voorkomende objecten als dakkapellen en bijgebouwen.

In hoofdstuk 4 wordt voor de gebieden in de gemeente aangegeven op welke wijze het architectonische vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de commissie.

In hoofdstuk 5 staat het cultureel erfgoed centraal. Naast een beschrijving van enkele voor de gemeente kenmerkende typen erfgoed is hier een aantal uitgangspunten voor de beoordeling van bouwplannen binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed opgenomen.

In de bijlagen zijn onder meer een begrippenlijst en een toelichting op de excessenregeling opgenomen.

De in de nota opgenomen foto's zijn te zien als illustratie bij de gebiedsbeschrijving (dus niet als afbeelding van de gewenste eigenschappen).

Dit hoofdstuk beschrijft de grondslag voor de welstandsnota. Deze is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Dit hoofdstuk begint met de basisbeginselen van welstand. Daarna volgen een beschrijving van de ruimtelijke opbouw en het bebouwingsbeeld van de gemeente. Hiermee is het startpunt van de welstandsnota bepaald. Daarna volgen de algemene criteria, de excessenregeling en toelichting op de te volgen procedure bij grote bouwplannen die afwijken van de gangbare structuur.

Redelijke eisen van welstand

Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In deze nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn (plaatsing achter bomen en struiken betekent niet per definitie dat de bebouwing uit het zicht staat). De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een zijstraat in het woongebied gelden andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale kerk of een nieuw te bouwen woning aan het lint. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast moet worden bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

Gebieden en objecten

De welstandsnota maakt onderscheid in gebieden en objecten. Met de nieuwe nota is het aantal gebieden en objecten sterk gereduceerd.

De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria en beschrijven de voor een bouwplan gewenste eigenschappen. Vanwege het diverse karakter van de gebieden kan het nodig zijn in bijzondere gevallen af te wijken van de gebiedsbeschrijving en terug te vallen op de algemene welstandscriteria, zoals hieronder verwoord.

Net als te onderscheiden gebieden zijn er bescheiden objecten, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindiener vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

Afwijkende plannen

De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen, dat een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de criteria voor excessen of van de algemene criteria.

Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook plannen die niet preventief worden getoetst moeten passen in het beeld van de gemeente. Dit geldt ook voor objecten als dakkapellen en reclame waarvoor geen vergunning nodig is. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium, dat er sprake moet zijn van een ernstige ontsiering van (een gedeelte van) een bouwwerk in relatie tot de omgeving die ook voor niet-deskundigen overduidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Vaak heeft dit betrekking op het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, armoedig materiaalgebruik, felle of contrasterende kleuren of te opdringerige reclames. Een compleet overzicht van de te hanteren criteria is in bijlage 2 opgenomen.

Of er sprake is van een exces, wordt bekeken aan de hand van bovengenoemde criteria in samenhang met de algemene welstandscriteria. Door de gemeenteraad aangewezen welstandsvrije gebieden en objecten zijn nooit een exces, net als bouwwerken van tijdelijke (maximaal vijf jaar) aard.

Algemene criteria

De algemene welstandscriteria richten zich op het vakmanschap. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet.

- *Relatie tussen vorm, gebruik en constructie*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

- *Relatie tussen bouwwerk en omgeving*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.

- *Betekenis van vormen in sociaal-culturele context*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

- *Evenwicht tussen helderheid en complexiteit*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

- *Schaal en maatverhoudingen*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

- *Materiaal, textuur, kleur en licht*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

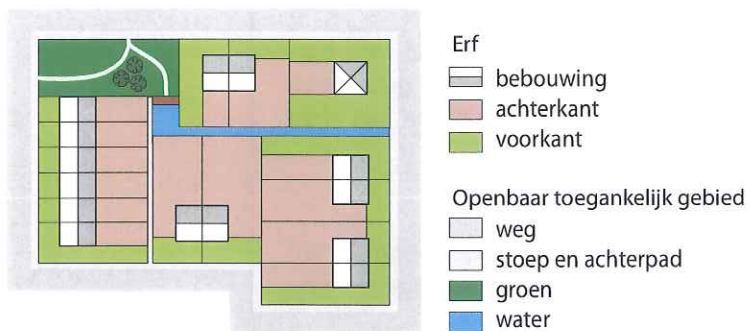
- *Detailering*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de bouwkundige detailering in zijn vormgeving past bij de architectuur en duurzaam bijdraagt aan de instandhouding van het bouwwerk.

Grote projecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet van tevoren worden opgesteld, maar maken onderdeel uit van een planningsproces. Voor ontwikkelingslocaties werkt de gemeente veelal met beeldkwaliteitplannen, die gelijk opgaan met de stedenbouwkundige plannen.

Schema voor- en achterkant



De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn opgesteld voor aanbouwen, bijgebouwen, gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen panelen en collectoren, installaties en reclame.

Vergunning

De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan achterkanten) niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. De objectcriteria zijn in dit geval te lezen als richtlijn: plannen die aan deze criteria voldoen, worden in principe ook achteraf niet als exces aangemerkt. Informatie over vergunningvrij bouwen is verkrijgbaar bij de gemeente of op de website van de rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).

Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan of de beheersverordening in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan of de beheersverordening geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de criteria voor objecten. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, zoals bij bouwplannen aan een monument of in een beschermde gezicht, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria.

Herhalingsplan

Een herhalingsplan is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Ook als deze enigszins afwijkt van de criteria op de volgende bladzijden. Niet ieder bouwwerk is automatisch een herhalingsplan. Een eerder op dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een oorspronkelijke bouwoptie die is meeontworpen tijdens de bouw, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een herhalingsplan is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied.

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Onder *voorkant* wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Onder *achterkant* wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Basis- en aanvullende criteria

Daarnaast is er in de criteria onderscheid gemaakt tussen basis- en aanvullende criteria. De basiscriteria gelden overal, met uitzondering van welstandsvrije gebieden. Voor centrumgebieden (gebied 1), linten (gebied 2) en beschermde gezichten (gebied 3) gelden daarnaast enkele aanvullende criteria.

Aanbouwen

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw zoals een erker, serre of garage. Ook kunnen deze bouwwerken als overkapping of carport worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan of de beheersverordening treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de contour van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar houden.

Beoordeling

Een aanbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Aanbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond, afgeronde vormen of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrans)
- materialen en kleuren gelijkend op het hoofdgebouw of aan een achterkant uitvoeren als serre
- bij tussenwoningen bij bouwen in de erfgrans een overgang toepassen, bijvoorbeeld een gemetselde muur
- aan voorgevels uitvoeren als erker

Aanvullende criteria

Voor de beschermde gezichten, linten en centra gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing

- aanbouw direct tegen het hoofdgebouw plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving

Vorm en maat

- vormgeving afstemmen op het hoofdgebouw met een bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- gevels aan voorkanten hebben ramen (met uitzondering van overkappingen)
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap (afgestemd op hoofdgebouw) of serredak

Object 1



Goed geplaatste aanbouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Bijgebouwen

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk van in beginsel één bouwlaag los van het hoofdgebouw, zoals een garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan of de beheersverordening treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Beoordeling

Een bijgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrens)
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw of tuinkarakter (onopvallende, donkere kleuren en materialen als hout of baksteen)

Aanvullende criteria

Voor de beschermde gezichten, linten en centra gelden de volgende aanvullende criteria:

Vorm en maat

- vormgeving is bescheiden zonder nadrukkelijke ornamenten
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap (afgestemd op hoofdgebouw)

Object 2



Goed geplaatst bijgebouw in bijgebouw passende vormgeving, materialen en kleuren

Kozijn- en gevelwijzigingen

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat.

Beoordeling

Een kozijn- of gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Kozijn- en gevelwijzigingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- samenhang straatwand op hoofdlijnen behouden, zoals herhaalde kozijnen bij rijwoningen
- materialen en kleuren afstemmen op die van het hoofdgebouw
- vormgeving cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering

Aanvullende criteria

Voor de beschermde gezichten en linten gelden de volgende aanvullende criteria:

Vorm en maat

- hoofdindeling gelijk aan huidig of oorspronkelijk kozijn
- gevelopeningen niet blinderen met dichte panelen, plakplastic of vergelijkbaar materiaal
- detaillering en profilering gelijkend op bestaande kozijnen

Object 3



Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging

Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Beoordeling

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Dakkapellen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak:
 - hoogte van de dakkapel is niet meer dan 1,50 m
 - breedte niet meer dan 50% van het dakvlak met een maximum van 3,50 m
- meerdere exemplaren in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- minstens 0,50 m dakvlak rondom
- materialen en kleuren afstemmen op het dak en de gevels van het gebouw (geen witte dakkapellen in een donker dakvlak)

Aanvullende criteria

Voor de beschermde gezichten, linten en centra gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal

- dakkapel lijnen aan de verticale lijnen van de gevel of in het midden van het dakvlak plaatsen
- in een mansardekap aansluiten op de knik in het dakvlak
- dakkapel bij een kap over meerdere lagen plaatsen in de onderste daklaag
- aantal:
 - één dakkapel op het voordakvlak
 - één of twee in overige dakvlakken

Vorm en maat

- detaillering en gevelgeleding afstemmen op de architectuur van het hoofdebouw
- plat afdekken
- kleuren zijn traditioneel en terughoudend zoals donkerbruin en zinkgrijs
- zijwangen zijn donker, zink/grijs of de kleur van het dak
- voorvlak grotendeels invullen met glas (dichte panelen zijn ondergeschikt)
- breedte hoogstens 30% van het dakvlak met een maximum van 2,50 m (binnen deze maten kan ook gekozen worden voor twee smalle dakkapellen)
- boeiboord zo bescheiden mogelijk uitvoeren, hoogte maximaal 0,25 m

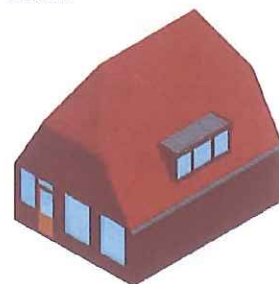
Object 4



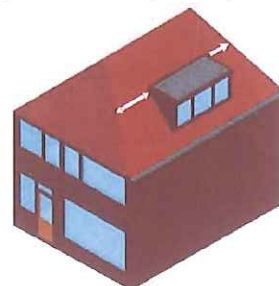
Dakkapel is in plaatsing, maat en uitwerking ondergeschikt aan dakvlak



Materialen en kleuren afstemmen op het dakvlak



Een ondergeschikte toevoeging (dus niet op een wolfseind plaatsen)



Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing



Op mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik

Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

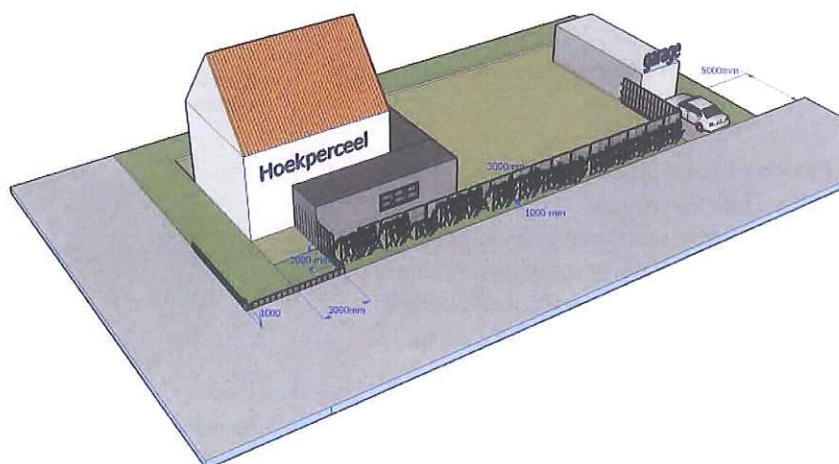
- eenvoudig, eenduidig en gesegmenteerd vormgeven met bescheiden detaillering
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal (of spijlen) gebruiken afgestemd op erfafscheidingen naastgelegen percelen (geen betonschutting)
- maten
 - voor de voorgevel en in de grens met openbaar toegankelijk gebied niet meer dan 1,00 m hoog
 - achter de voorgevel niet meer dan 2,00 m hoog en minstens 1,00 uit de grens met openbaar toegankelijk gebied of op de erfgrans plaatsen en uitvoeren als te begroeien gaashek

Aanvullende criteria

Voor de beschermde gezichten, linten en centra gelden de volgende aanvullende criteria:

Vorm

- afstemmen op afscheiding naastgelegen perceel
- in beginsel uitvoeren in metselwerk in combinatie met houten delen of open gaas
- terughoudend in kleur zoals roodbruin voor steen en donkerbruin voor hout



Object 5



Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij



Dakraam, paneel of collector

Dakramen zijn toevoegingen aan een dakvlak, die in het straatbeeld niet snel zullen storen en die mede daarom in veel gevallen vergunningvrij zijn. Ze kunnen met gemak zo worden aangebracht, dat de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Het plaatsen ervan mag niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak.

Zonnepanelen en -collectoren zijn veelal nadrukkelijker aanwezig in het straatbeeld en vanuit welstandsoverwegingen minder wenselijk. Vanuit andere overwegingen is vergunningvrij echter zeer veel mogelijk, waardoor de criteria in de praktijk veelal in voorlichtende zin zullen worden gebruikt.

Beoordeling

Een dakraam, paneel of collector voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Dakramen, panelen en collectoren worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

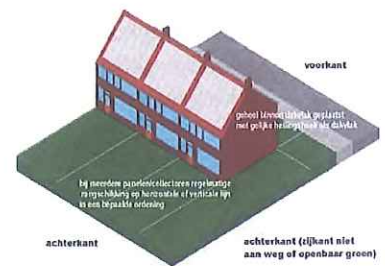
Plaats

- alleen op daken (dus niet aan gevels en wanden)
- op schuine daken vlak aanbrengen binnen het dakvlak en met de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak
- meerdere dakramen, panelen en collectoren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn

Vorm en kleur

- panelen en collectoren afstemmen op de architectuur van het bouwwerk
- kleuren afstemmen op het achterliggende dakvlak, bijvoorbeeld zwart of donker grijs

Object 6



Op schuine daken is de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak



Meerdere dakramen regelmatig rangschikken op horizontale lijn

Installaties voor bijvoorbeeld airconditioning, kleine windmolens en antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving.

Beoordeling

Een installatie voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaats en aantal

- installaties zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied (in beginsel aan een achtergevel bevestigen)
- bij gestapelde woningbouw:
 - op een plat dak plaatsen
 - op of aan een balkon plaatsen binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn
- één antenne aan, op of bij een pand

vorm

- installaties en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc.) als één geheel vormgeven
- beperken van aantal tuidraden, geen tuidraden bij bevestiging aan gevel
- materiaal en kleur onopvallend en afgestemd op de omgeving (geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs)

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is.

Beoordeling

Reclame voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Reclame wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria, tenzij de aanvullende criteria voor linten en beschermd gezicht, winkelgebied of bedrijventerrein anders vermelden:

Algemeen

- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- reclame afstemmen op omgeving, gebouw en gevelindeling
- voorkom hinder voor de omgeving en voor verkeer (waaronder voetgangers)
- alleen gevelreclame op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming
- geen mechanisch bewegende delen of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht
- reclame binnen de invloedssfeer van een monument is ondergeschikt aan de historische waarde
- in buitengebied reclame zoveel mogelijk beperken en afstemmen op omgeving

Gevelreclame

- vormgeving:
 - loodrecht op of vlak tegen de gevel
 - aanbrengen per pand (geen doorgaande reclame over meerdere panden)
 - meerdere gelijksoortige exemplaren per gevel, perceel of complex identiek uitvoeren
 - uitvoeren in losse letters of een bord met een dikte van hoogstens 0,30 m
 - hulpconstructies terughoudend uitvoeren (bijvoorbeeld donker of in de kleur van de gevel)
- bij beroep of bedrijf aan huis:
 - één naam- en beroepsaanduiding van totaal hoogstens 0,50 m²
 - eventueel aanlichten
- op een bedrijfs- of winkelpand één reclame vlak tegen een gevel met keuze uit:
 - een liggend formaat maximaal 0,60 m hoog en tot 80% van de gevelbreedte met een maximum van 6,00 m
 - een staand formaat maximaal 0,80 m breed en tot 1,20 m hoog
 - eventueel aanlichten
 - hoogstens 50% van het raamoppervlak in een gevel beplakken met reclame
- op een bedrijfs- of winkelpand één reclame haaks op een gevel:
 - maximaal 1,20 m hoog en 0,60 m breed (niet meer dan 0,80 m uit de gevel)
 - eventueel aanlichten of uitvoeren als lichtbak
- op sportterreinen één naar buiten gericht reclamebord op het hoofdgebouw

Vrijstaande reclame

- vrijstaande reclame alleen op bedrijfsterreinen, in winkelgebieden, in recreatiegebieden, op sportterreinen en bij benzinestations
- voor winkelgebieden en bedrijventerreinen gelden specifieke criteria (deze komen op de volgende pagina's aan de orde)
- voor recreatiegebieden, sportterreinen en benzinestations geldt het volgende:
 - één vrijstaande reclame per erf (geldt niet voor sportterreinen in zoverre de reclame is gericht op de sportvelden)
 - vormgeven als zelfstandig element met een maximale hoogte van 1,20 m en een maximale breedte van 1,20 m

Aanvullende criteria linten en beschermd gezicht

Reclame in linten en beschermde gezichten wordt aanvullend beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Gevelreclame

- is in een beschermd gezicht ondergeschikt aan de historische waarde
- alleen aan voorgevels
- plaatsen onder de kozijnen van de verdieping
- alleen in linten eventueel uitvoeren als frame met reclamedoek
- één reclame vlak tegen een gevel:
 - een liggend formaat maximaal 0,60 m hoog en tot 80% van de gevel breed met een maximum van 6,00 m
 - een staand formaat maximaal 0,80 m breed en tot 1,20 m hoog
- één reclame haaks op een gevel:
 - maximaal 1,20 m hoog en 0,60 m breed (niet meer dan 0,80 m uit de gevel)
- één reclame per zonwering of markies:
 - maximaal 0,15 m hoog bij plaatsing op de volant
 - maximaal 1,20 m hoog en 2,40 m breed bij plaatsing op het overige doek
- vlaggen, banieren of vaandels:
 - ten hoogste één per 6,00 m gevellengte
 - op minstens 0,50 m uit de zijmuur of vanuit de hoek
 - banieren hebben een hoogte van maximaal 2,40 m, steken niet meer dan 1,00 m uit de gevel (niet hoger plaatsen dan de bovenzijde van kozijnen van de eerste verdieping)

Aanvullende criteria winkelgebieden

Reclame in winkelgebieden wordt aanvullend beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Gevelreclame

- in totaal hoogstens drie reclames aan een voorgevel en één aan een zijgevel geplaatst onder de kozijnen van de verdieping:
 - één of twee vlakke reclames tegen een gevel: een liggend formaat maximaal 0,60 m hoog tot 80% van de gevelbreedte met een maximum van 6,00 m en anders een staand formaat maximaal 0,80 m breed en tot 1,20 m hoog
 - één reclame haaks op een gevel: maximaal 1,20 m hoog, 0,60 m breed en niet meer dan 0,80 m uit de gevel
- aanvullend per zonwering of markies één reclame op het doek en één reclame op de volant:
 - maximaal 0,15 m hoog bij plaatsing op de volant
 - maximaal 1,20 m hoog en 2,40 m breed bij plaatsing op het overige doek

- vlaggen, banieren of vaandels:
 - hoogstens één per 4,00 m gevellengte met een maximum van vijf per winkel
 - op minstens 0,50 m uit de zijmuur of vanuit de hoek
 - banieren hebben een hoogte van maximaal 2,40 m, steken hoogstens 1,00 m uit de gevel (plaatsen onder de bovenzijde kozijnen eerste verdieping)
- bij winkelcentra:
 - een bovendakse naamsvermelding in losse letters bij de hoofdingangen
 - een reclamedoek in frameconstructie op een blinde gevel of nabij de hoofdingangen met een oppervlakte van hoogstens 10,00 m² en maximaal 40% van het totale gevelaanzicht

Vrijstaande reclame

- één reclamezuil bij een groter gebouw of winkelgebied:
 - bij een gebouw maximaal 2,00 m hoog en 1,00 m breed
 - bij een gebied maximaal 3,50 m hoog en 2,00 m breed
- hoogstens vier identieke vlaggenmasten met een hoogte van maximaal 6,00 m bij de hoofdentree van grote gebouwen of winkelgebieden

Aanvullende criteria bedrijventerrein

Reclame op bedrijventerreinen wordt aanvullend beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Gevelreclame

- in totaal hoogstens vier reclames aan de voorgevel(s) en één aan de zijgevel
- reclame boven de vloer van de eerste verdieping alleen uitvoeren met losse letters of als logo
- hoogstens twee vlakke reclames tegen een gevel:
 - maximaal 2,00 m hoog en 4,00 m breed
- hoogstens twee reclames haaks op een gevel:
 - maximaal 1,20 m hoog, 1,20 m breed, 1,0 m dik (hoogstens 1,40 m uit gevel)
- één reclame per zonwering of markies:
 - maximaal 0,15 m hoog bij plaatsing op de volant
 - maximaal 1,20 m hoog en 2,40 m breed bij plaatsing op het overige doek
- hoogstens drie vlaggen, banieren of vaandels:
 - banieren hebben een hoogte van maximaal 2,40 m, steken hoogstens 1,00 m uit de gevel (plaatsen onder de bovenzijde kozijnen eerste verdieping)
- een bovendakse naamsvermelding in losse letters bij de hoofdingang (eventueel aangelicht)
- een reclamedoek in frameconstructie met een oppervlakte van hoogstens 10,00 m² op een blinde gevel

Vrijstaande reclame

- hoogstens één reclamezuil bij groter gebouw of bedrijventerrein:
 - bij de entree van het erf of gebied
 - bij een gebouw maximaal 2,00 m hoog en 1,00 m breed
 - bij een gebied maximaal 3,50 m hoog en 2,00 m breed
- hoogstens zes identieke vlaggenmasten met een hoogte van maximaal 6,00 m bij de hoofdentree van het bedrijventerrein of langs de toeleidende weg
- hoogstens één reclamemast per bedrijventerrein van 10,00 tot 25,00 m hoog als gezamenlijke presentatie bij de hoofdentree of langs de snelweg
- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij verzamelgebouwen uniform vormgeven

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken.

Gebieden

De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk zich moet verhouden tot zijn omgeving om niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn dus relatief en moeten worden gezien als gewenste eigenschappen van het bouwplan. Vanwege het diverse karakter van de gebieden kan het nodig zijn in bijzondere gevallen af te wijken van de gebiedsbeschrijving en terug te vallen op de algemene welstandscriteria.

Per gebied is een beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de stedenbouwkundige opzet, een typering van de bouwwerken, de materialen en de kleuren. Ook wordt er een waardering gegeven voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere kenmerken. Dit is de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Daarna volgen de welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmasa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie binnen de grenzen van het bestemmingsplan of de beheersverordening een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

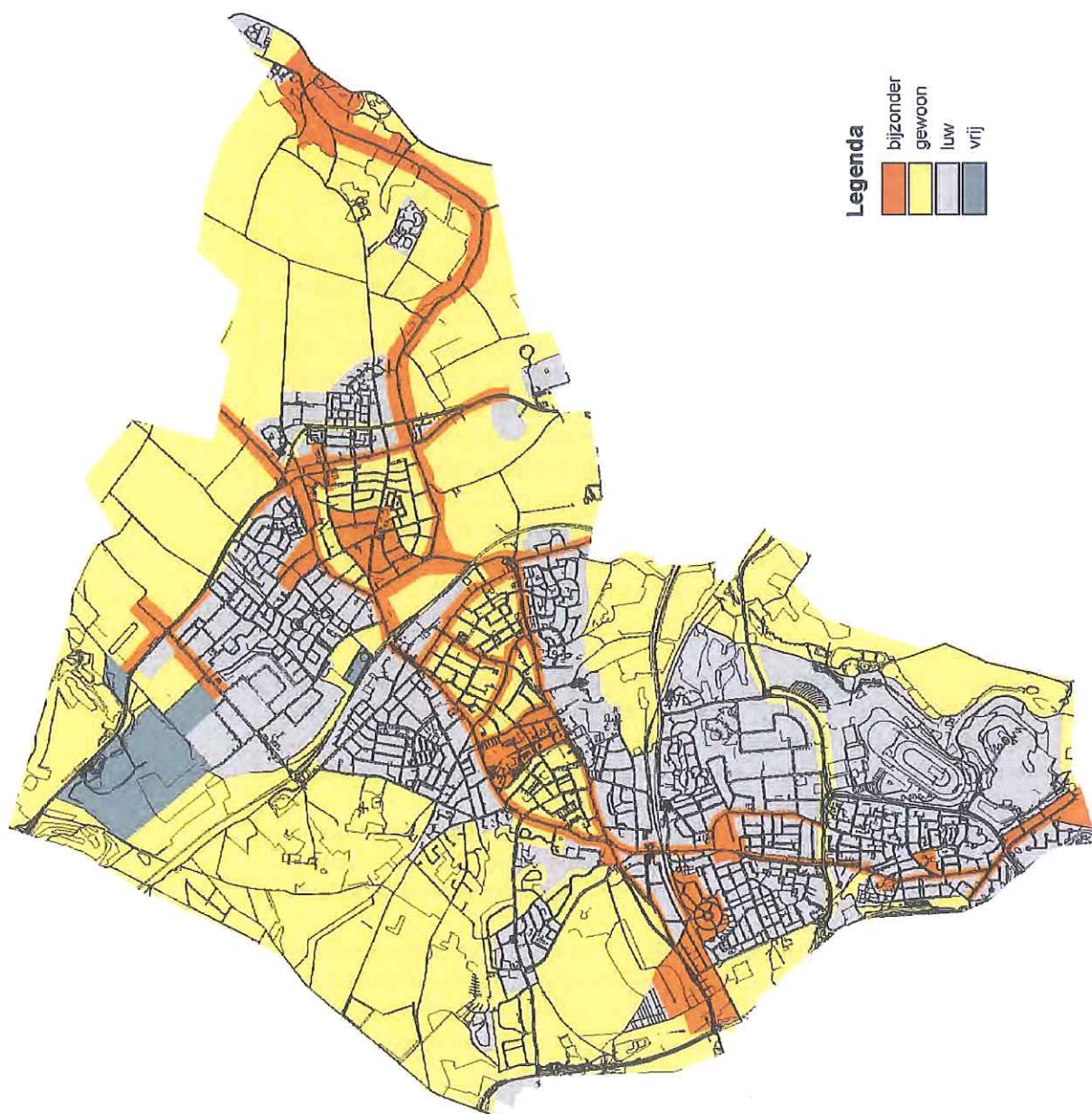
Allereerst heeft de gemeente enkele welstandsvrije gebieden aangewezen waar het initiatief volledig bij de burger wordt gelegd.

Een groot deel van de bebouwing staat in een soepel welstandsgebied. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing. De lichte toetsing beperkt zich tot de hoofdlijnen, dus met name tot de voorkanten van gebouwen en bouwwerken.

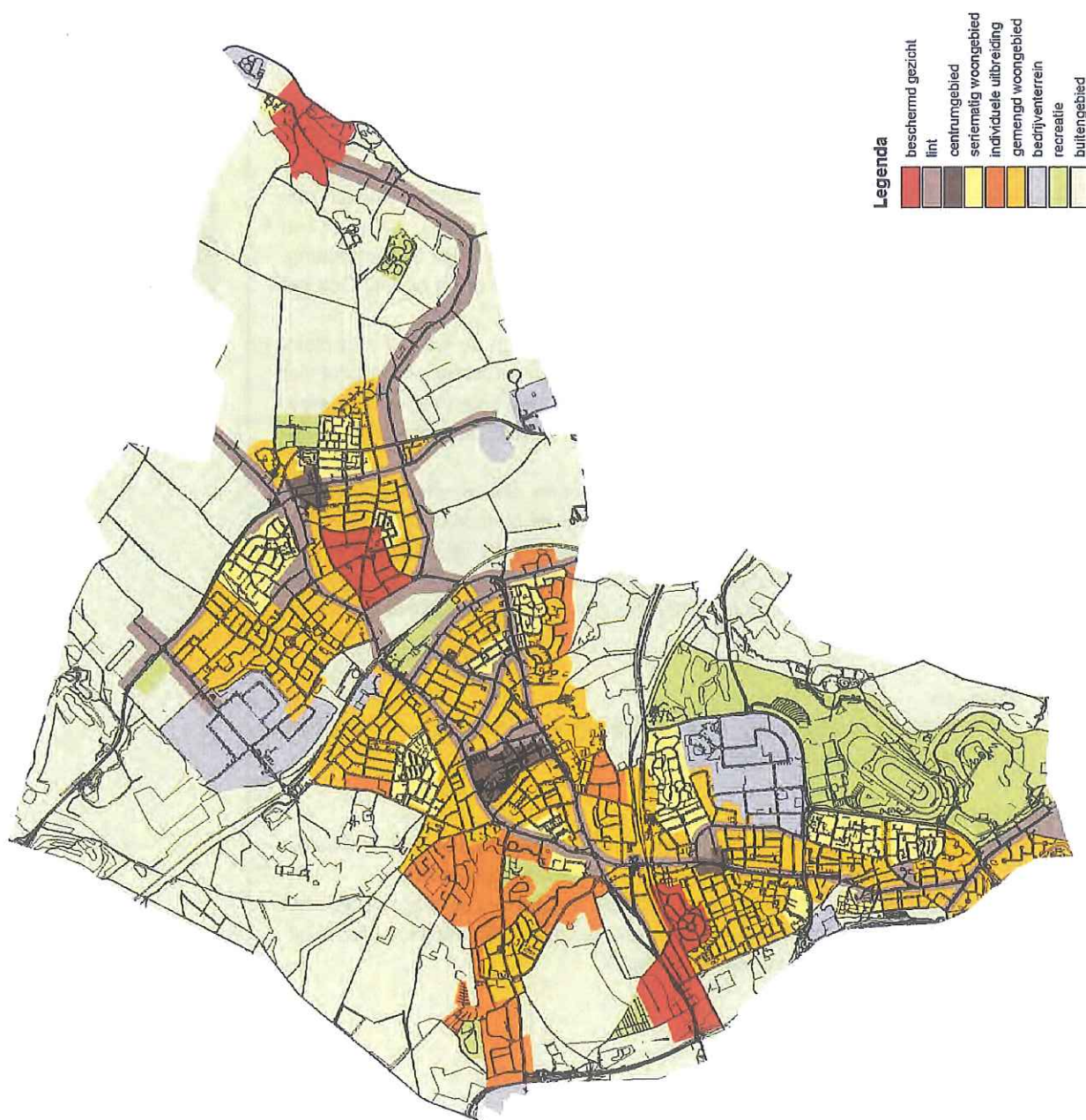
In de gewone welstandsgebieden ligt de lat iets hoger. Van bouwplannen in deze gebieden wordt verwacht, dat ze geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat ook hier bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op de openbare ruimte veelal soepeler beoordeeld kunnen worden.

In bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Dit geldt ook voor de beschermde gezichten.

Niveaukaart



Gebiedskaart



Centrumgebied Nieuwenhagen

Centrum Nieuwenhagen bestaat uit een grootschalig complex met winkels en publieke voorzieningen, enkele woonblokken en -torens. Het gebied ligt centraal in Landgraaf en bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Bartokring, Raadhuisplein, Bachlaan en een deel van de Dorpstraat en Hoofdstraat.

Gebied

De straten zijn stenig. Grenzend aan de Hoofdstraat staat een grootschalig complex rond een kleinschalige pleinruimte. In dit naar binnen gekeerde complex wordt winkelen en werken gecombineerd met wonen op de verdieping. De meeste winkels zijn gekoppeld aan een overdekte passage, een kleiner deel aan een van de pleinen. Het complex grenst direct aan de openbare ruimte. Daarnaast staan in het gebied enkele torens en vrijwel gesloten blokken met woonbebouwing. De meeste woonblokken staan in het groen, waarvan een deel in gebruik is als voortuin. De rooilijn is per rij of complex in samenhang. De begane grond van het complex is ingevuld met winkels of bedrijf. Ook het gemeentehuis is hier gevestigd.

De bouwmassa's zijn relatief groot en georiënteerd op de weg of een plein. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit twee tot vier lagen met in het straatbeeld een plat dak. Aan achterkanten komen ook afgeschuinde daken voor. Aan de Bartokring staan enkele plat afgedekte, hoge woontorens.

Gevels zijn in het algemeen verzorgd en hebben een eenvoudige detaillering. Herhaling is uitgangspunt binnen een blok of complex. De materialisering en detaillering zijn meestal seriematig met weinig architectonische accenten. Baksteen en beton bepalen het beeld. Invullingen bestaan uit houten en kunststof betimmeringen en puien. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in de functionaliteit en het beeld van de straatwanden met samenhangende bebouwing.

Uitgangspunten

Het centrum van Nieuwenhagen is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van de samenhang in het afwisselend beeld.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang op het niveau van de verzorgde architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied 1a



Centrumgebied Nieuwenhagen

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster
- expeditieruimten en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en in harmonie met het gebiedskarakter
- gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond, afgestemd op het cluster of complex
- gebouwen hebben enkele lagen en zijn in beginsel voorzien van een plat dak
- de individuele winkel of woning binnen een blok is deel van het geheel
- entreepartijen en terrassen binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel (er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen in combinatie met beton en glas
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume of cluster

Gebied 1a



Centrumgebied Schaesberg

Gebied 1b

Het centrum van Schaesberg heeft gevarieerde bebouwing in verschillende formaten, waarvan de onderste laag veelal in gebruik is bij winkels en andere voorzieningen. Op de bovenlagen wordt gewoond. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Markt en een deel van de Hoofdstraat en Pieterstraat.

Gebied

De straten zijn stenig en de straatwanden worden gevormd door individuele panden van verschillende formaten. Naast relatief kleinschalige lintbebouwing staat er een aantal grotere complexen in het gebied. Gebouwen grenzen direct aan de openbare ruimte, aan het lint is er een overgang door middel van een stoep. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en is bij rijen en complexen in samenhang. De begane grond is veelal in gebruik als winkel of horecagelegenheden.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg of een plein en heeft een individueel karakter. Binnen een complex is herhaling de leidraad. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat uit één tot vier lagen met een plat dak of kap. De oudere bebouwing heeft veelal een kap.

Gevels zijn in het algemeen verzorgd en hebben een eenvoudige detaillering. De begane grond heeft meestal een afwijkende invulling.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en bij complexen seriematig met weinig architectonische accenten. Baksteen bepaalt het huidige beeld. De begane grond van winkels zijn uitgevoerd met puin. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in de functionaliteit en het afwisselende beeld van de straatwanden met bebouwing van verschillende schalen. Enkele gebouwen aan het lint zijn cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunten

Het centrum van Schaesberg is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van het afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de verzorgde architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Centrumgebied Schaesberg

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen vormen de openbare ruimte
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster
- bijgebouwen, expeditieruimten en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en in harmonie met het gebiedskarakter
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- gebouwen hebben enkele lagen en een plat dak of kap
- de individuele winkel of woning binnen een blok is deel van het geheel
- entreepartijen en terrassen binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel (er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen en glas
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume of cluster

Gebied 1b



Centrumgebied Waubach

Centrumgebied Waubach bestaat uit enkele bebouwingslinten en heeft gevarieerde bebouwing in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan (een deel van) de Grensstraat, Charles Frehenstraat, Kerkberg, Korte Hoevenstraat en Kerkstraat.

Gebied

Waubach centrum maakt deel uit van de lintstructuur van Landgraaf en is relatief besloten met overwegend doorgaande straatwanden. Het straatprofiel is stenig met veelal slechts een trottoir tussen weg en gebouw.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringen. Bij rijen en complexen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte, zoals een weg of plein. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw van de panden is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit twee lagen met een kap. De nokrichting ligt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. De grotere complexen hebben een plint met winkels en bedrijven en daarboven enkele woonlagen. Complexen hebben meestal een plat dak. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond.

Het centrum heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een verzorgde detaillering, variërend van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden en complexen de detaillering vaak sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers, terughoudend en bij complexen serie-matig. Gevels zijn van baksteen, soms in een lichte tint geverfd en de kap is gedekt met (keramische) pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout.

Bijzondere elementen zijn gebouwen met een afwijkende functie, zoals de kerk en het voormalige raadhuis. Deze gebouwen wijken af in massa en uitwerking en zijn van oudsher bijzondere elementen in het straatbeeld.

Waarde

De waarde van centrum Waubach is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende kleinschalige bebouwing aan overwegend groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Uitgangspunten

Centrum Waubach is een bijzonder welstandsgebied. Voor de achtererven geldt, in zoverre niet nadrukkelijk zichtbaar van de weg, een soepele beoordeling gericht op het voorkomen van excessen.

Het beleid is gericht op behoud van een afwisselend straatbeeld met respect voor de historische bebouwing. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide en veelal kleinschalige karakter, waarin op een vanzelfsprekende wijze plaats moet worden gevonden voor wijzigingen en nieuwbouw.

Gebied 1c



Centrumgebied Waubach

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar (bij rijen rooilijnen behouden)
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- bijgebouwen spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- de bouwmassa is afgestemd op belendingen en respecteert de historische bebouwing
- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend (de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel)
- de woning van één of twee lagen met eenduidige kap is de standaard, waarvan appartementen en complexen afhankelijk van hun positie in de stedenbouwkundige structuur kunnen afwijken
- gebouwen hebben in beginsel een (samengestelde) rechthoekige plattegrond
- de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de verkavelingsrichting of weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig
- de architectuur gaat uit van metselwerkgevels en past met zijn geleding in het kleinschalige straatbeeld met individuele panden
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals vensters en ornamenten in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in metselwerk of (deels) in een lichte tint verven of pleisteren
- hellende daken dekken met (keramische) pannen of leien
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Gebied 1c



Lint

De linten van Landgraaf zijn verbindingswegen met daarlangs vooral kleinschalige dorpse bebouwing, die voornamelijk bestaat uit individuele panden en op een aantal plekken recente bebouwing met een meer seriematig karakter. Kenmerkende voorbeelden van linten zijn de Hoogstraat, Kantstraat, Groenstraat, Op de Heugden, Hoofdstraat, Heistraat en Rimbürgerweg.

Gebied

De linten bepalen de sfeer van Landgraaf. Deze grotendeels historische wegen zijn ook tegenwoordig de hoofdroutes, die de verschillende gebieden van de gemeente met elkaar verbinden en waar iedereen gebruik van maakt. Ze bieden vrijwel letterlijk een doorsnede van Landgraaf. Het vele erfgoed waaronder boerderijen en kerken vormt samen met het landschap langs onder meer de Rimbürgerweg een levende herinnering aan het landelijk verleden. De dorpse bebouwing zoals onder meer te vinden in Waubach en Nieuwenhagen stamt eveneens voor een aanzienlijk deel uit deze periode. Wooncomplexen voor arbeiders zoals te vinden aan de Heistraat en Maastrichterlaan getuigen van de tijd, waarin de mijnbouw bloeide. Seriematige woningbouw zoals langs de Hoofdstraat en Europaweg-Zuid maakt meestal deel uit van de naoorlogse uitbreidingen.

De linten vormen ook ruimtelijk een afwisselend netwerk. Het is op de ene plek besloten met doorgaande straatwanden om een paar honderd meter verder weer zicht te bieden op achterliggend groen. Het straatprofiel varieert van stenig met slechts een trottoir in de oude dorpen via brede lanen met ruime voortuinen naar het smalle wegprofiel begeleid door velden en akkers in het buitengebied. De bebouwing is gericht op het lint. De voorgevelrooilijnen volgen met enige vrijheid het bochtig verloop van de wegen.

De linten zijn een staalkaart van de bebouwing in Landgraaf. Ze vormen een aaneenschakeling van vooral pandsgewijze bebouwing, waarin de schaal van de historische panden in de regel de toon zet maar ook een aanzienlijke hoeveelheid rijen voorkomt. Binnen de bebouwde kom zijn op meerdere plekken appartementen gebouwd, waarmee onder meer langs de Hoofdstraat en Streepstraat een grotere schaal is geïntroduceerd. Een deel ervan is ingepast in de straatwand, een deel geplaatst op enige afstand.

De meeste panden bestaan uit twee lagen voorzien van een kap met vaak een aanbouw of bijgebouw. De appartementengebouwen wijken met een hoogte tot zes lagen af van de kleine schaal van de omringende bebouwing. Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering varieert van sober tot rijk. De gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw met metselwerk, waarin deuren en ramen zijn uitgespaard. De zijgevels zijn lang niet altijd voorzien van vensters. Oude gevels zijn vaak verfijnd met ornamenten, siermetselwerk of stucaccenten. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. Het materiaal- en kleurgebruik is in de regel traditioneel en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geschilderd of gepleisterd in een lichte tint. De kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in hout. Bijgebouwen zijn van steen of hout.

Waarde

De waarde van de linten ligt in hun betekenis als hoofdroutes. Het straatbeeld is afwisselend met gevarieerde bebouwing en een aanzienlijke hoeveelheid cultuurhistorisch waardevolle panden, waaronder veel monumenten.

Gebied 2



Uitgangspunten

De linten zijn bijzondere welstandsgebieden. Voor de achtererven geldt, in zoverre niet nadrukkelijk zichtbaar van het lint, een soepele beoordeling gericht op het voorkomen van excessen.

Het beleid is gericht op behoud van een afwisselend straatbeeld met respect voor de historische bebouwing. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide en vaak kleinschalige karakter, waarin op een vanzelfsprekende wijze plaats moet worden gevonden voor wijzigingen en nieuwbouw.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar (bij rijen rooilijnen behouden)
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en hebben een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- de bouwmasa is afgestemd op belendingen en respecteert de historische bebouwing
- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend (de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel)
- de woning van één of twee lagen met eenduidige kap is de standaard, waarvan appartementen en complexen afhankelijk van hun positie in de stedenbouwkundige structuur kunnen afwijken
- gebouwen hebben in beginsel een (samengestelde) rechthoekige plattegrond
- de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de verkavelingsrichting of weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig
- de architectuur gaat uit van metselwerkgevels en past met zijn geleding in het kleinschalige straatbeeld met individuele panden
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals vensters en ornamenten in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in metselwerk of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (keramische) pannen of leien
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing



Beschermd gezicht Rimborg

Rimborg is een bebouwingslint aan de rand van de gemeente en bestaat uit enkele smalle straten met gevarieerde bebouwing in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Rinckberg, Brugstraat en een deel van de Kapelweien.

Gebied

De individuele panden staan direct aan de straat vormen zowel aaneengesloten als onderbroken straatwanden. Voortuinen komen weinig voor. In het hele gebied is sprake van enige functiemenging.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringen. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. Op achterterreinen kan grootschaligere (bedrijfs)bebouwing voorkomen.

De bebouwing is gevarieerd. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit twee lagen met kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond met luifels, zonwering en een etalageruimte.

Het beschermd gezicht kent een diversiteit aan hoofdzakelijk traditionele architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering van sober tot rijk. De oude agrarische panden vertonen accenten in natuursteen, sierankers, enig siermetselwerk en hier en daar een tijdvers of andere gevelsteen, de woonhuizen uit de late negentiende en vroege twintigste eeuw vertonen vooral veel siermetselwerk in de vorm van bijvoorbeeld fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten, strekken en lisenen. Moderne gevels vertonen een veel geringere detaillering. Zowel de historische hoeven als woonhuizen zijn veelal voorzien van een gepleisterde plint.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms gepleisterd of geschilderd in een lichte tint. Ook vakwerkbouw met houten balken in de gevel komt af en toe voor, met name in zijgevels. De kap is veelal gedekt met keramische pannen of de minder traditionele betonpan. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

Bijzonderen elementen zijn enkele gebouwen met een bijzondere functie zoals de kerk en de school. Deze gebouwen vormen een accent door de afwijkende hoogte en vorm en de ligging in de stedenbouwkundige structuur.

Gebied 3a



Beschermd gezicht Rimborg

Historie

Beschermd dorpsgezicht Rimborg is een historisch bebouwingslint in de uiterst noordoostelijke hoek van de gemeente, gelegen in het rivierdal van de Worm die de natuurlijke landgrens met Duitsland vormt. Rimborg kent een rijke historie die minstens terug gaat tot de Romeinse Tijd, toen er een agrarisch straatdorpje of 'vicus' ontstond op deze strategische locatie waar de oversteek van de Romeinse hoofdweg tussen Boulogne sur Mer en Keulen over de Worm het meest gunstig was.

Vanwege de directe aanwezigheid van de rivier en de steile dalhellingen van het westelijk gelegen landbouwplateau breidde Rimborg zich in de volgende eeuwen verder zuidwaarts uit tot een langgerekt agrarisch lintdorp waartoe ook het oorspronkelijk zelfstandige gehucht Broekhuizen behoorde. De naam Rimborg is waarschijnlijk afgeleid van een 'ring' van grachten, vermoedelijk een kunstmatig gecreëerde splitsing van de Worm, rond een 'burcht', de voorganger van het tegenwoordig aan Duitse zijde gelegen Kasteel Rimborg, waarvan de oudste vermelding uit 1278 dateert. De op dit kasteel residende adellijke familie heeft onder andere gezorgd voor de oprichting van een dorpskapel in 1726, die in de loop der tijd zou uitgroeien tot de huidige Rijksmonumentale Rooms-Katholieke kerk 'H. Drievuldigheid', gelegen aan de Brugstraat. Het dorpscentrum concentreert zich rond de brede kruising van de Palenbergerweg met de Brugstraat, waarbij zich horecagelegenheden, de forse uit 1822 daterende carréhoeve 'Hoeve de Kruisstraat' en een eind verderop ook de karakteristieke voormalige dorpsschool uit 1922 bevinden.

De oudste resterende panden zijn de met name aan de Rinckberg gesitueerde monumentale hoeven, voornamelijk daterend uit de zeventiende, achttiende en negentiende eeuw. Een aantal daarvan zijn Rijksmonument. Hun lange gevels met hoge topgevels, rondboogvormige poorten die toegang verschaffen tot een gesloten binnenplaats en vensters met hardstenen omlijstingen en traditioneel uitgevoerde kozijnen vertonen veelal een grote gaafheid. Zij dragen bij aan een rustiek dorps aanzicht en herinneren sterk aan het agrarisch verleden.

Tussen de hoeven staan diverse karakteristieke woonhuizen van rond 1900. Verder naar het zuiden en buiten de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht, aan de Broekhuizenstraat en aan de Wormdalweg en Kapelweien, staan hoofdzakelijk naoorlogse dorpsuitbreidingen en recentere nieuwbouw.

Gebied 3a



Beschermd gezicht Rimburch

Waarde

Om de zwaarwegende 'karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit' van Rimburch te kunnen bewaken en inpassen in nieuwe ontwikkelingen heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in 1987 besloten om dit historisch bouwlint aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Binnen het dorpsgezicht zijn historische verkavelingspatronen nog goed zichtbaar, vinden we veel cultuurhistorisch waardevolle panden met hoge beeldbepalende waarde waaronder verschillende Rijksmonumenten, maar ook diverse kleinere cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals klein religieus erfgoed en landschappelijke groenelementen. Deze elementen dragen samen bij tot een bijzonder cultuurhistorisch ensemble dat een hoge mate van gaafheid vertoont.

Uitgangspunten

Rimburch is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het behoud en waar mogelijk versterking van de historische karakteristiek van de bebouwing. Uitgangspunt is variatie zonder verrommeling. Bij de beoordeling zal met name aandacht worden geschonken aan het behoud van het kleinschalige historische karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Gebied 3a



Beschermd gezicht Rimborg

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen zijn een ondergeschikt deel van het straatbeeld

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met een nadrukkelijke kap
- de nokrichting staat haaks op de weg of is evenwijdig aan de weg
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- bijgebouwen hebben bij voorkeur een eenvoudige kap
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en in beginsel traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of incidenteel in een lichte streekeigen tint pleisteren of keimen
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing

Gebied 3a



Beschermd gezicht Leenhof

Leenhof is een woongebied uit het eerste kwart van de twintigste eeuw met zowel vrijstaande als korte rijtjes woningen in een ruime opzet langs groene straten. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Montfortstraat, Leenstraat, Ceintuurstraat en Achterstraat.

Gebied

De bebouwingsstructuur is in hoofdzaak gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij gebouwen verwant zijn aan elkaar. Binnen een overkoepelend thema zorgen subtiele variaties in massa en vormgeving voor een gevarieerd beeld. Voortuinen komen veel voor en zorgen samen met groenstroken en plantsoenen voor een groen karakter.

De rooilijn is per cluster in samenhang en veelal recht. Ook bijgebouwen staan veelal in de rooilijn. De bebouwing bestaat zowel uit vrijstaande en tweekappers als korte rijen en vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities. Voor- en achterkanten grenzen soms aan elkaar.

De opbouw van de woningen varieert en bestaat in het algemeen uit één tot twee lagen met een kap. Met name de grotere woningen hebben een gedifferentieerde opbouw met topgevels, uitbouwen en samengestelde dakvlakken. Gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. Bij de tweekappers en rijen overheerst regelmatig de verticale geleding, waarbij de woningscheidingen duidelijk herkenbaar zijn. De voorgevel is representatief en de overige in het zicht staande gevels ook. In de wijk komen veel op- en aanbouwen in diverse soorten en maten voor.

De architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot rijk. De detaillering is zorgvuldig en per cluster in samenhang. Arbeiderswoningen zijn veelal eenvoudig uitgewerkt met weinig accenten, terwijl grotere panden een rijkere detaillering hebben. De rand van het dak is veelal benadrukt door een uitkragende dakgoot.

Materialen en kleuren zijn traditioneel en variëren binnen een beperkte bandbreedte. Gevels zijn opgebouwd uit een kenmerkende combinatie van baksteen en steen- of stucaccenten in contrasterende kleuren. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met oranje of grijze keramische pannen, soms afwisselend gelegd in patronen.

Bijzondere elementen zijn enkele gebouwen met een bijzondere functie zoals de kerk en de school aan de Heerlenseweg. Deze gebouwen vormen een accent door de afwijkende hoogte en vorm.

Gebied 3b

