

Beschermd gezicht Leenhof

Historie

Beschermd dorpsgezicht Leenhof-Schaesberg bestaat uit de vijf woninggroepen Leenhof I, II, III, IV en Schaesberg, die door het bouw bureau van de particuliere Oranje-Nassau Mijnen (vanaf nu ON) tussen 1905 en 1918 opgericht werden langs de oude doorgangsweg van Heerlen naar Schaesberg en de in 1896 geopende spoorlijn Sittard-Heerlen-Herzogenrath. Leenhof I en II bevinden zich op het grondgebied van de gemeente Heerlen. Deze vroegste mijnwerkerskoloniën moesten huisvesting bieden aan het snel toestromende mijnpersoneel van de mijnzetels ON I (Heerlen, 1901) en ON II (Schaesberg, 1906). Aan het hoofd van de ON-Mijnen stond de uit Aken afkomstige steenkoolfamilie Honigmann. In 1908 ging het eigendom over in handen van de familie De Wendel, staalfabrikanten uit Lotharingen. De in de Honigmannperiode gebouwde woninggroep Leenhof I (1905-1907) bestaat nog uit blokken van vier rug-aan-rugwoningen volgens Mulhouser Grundriss, in Leenhof II (1907-1909) zien we echter al invloeden van de Lotharingse stijl die tijdens de bewindperiode van de familie De Wendel veelvuldig toegepast werd. De Lotharingse stijl laat zich kenmerken door een veelvuldige wisselwerking tussen gepleisterde en gemetselde vlakken, banden, lisenen en kanteelachtige elementen. Dit zien we duidelijk terug in Leenhof III en IV (1909-1912) en woninggroep Schaesberg (1914-1918). De schild-, zadel-, wolf- en mansardedaken van de woningen in Lotharingse stijl waren oorspronkelijk gedekt met rode muldenpannen, gecombineerd met een in decoratief ruitpatroon gelegde blauwe muldenpan, en afwerkt met nokpionnen en sierlijke boeiboorden. Kenmerkend voor Leenhof I, II, III en IV is de toepassing van gelijke woningtypen naast elkaar aan een rationeel recht-toe-recht-aan stratenpatroon, terwijl woninggroep Schaesberg juist een veelvoud aan twee-onder-één-kapwoningtypen vertoont, speels door elkaar gegroepeerd binnen een vloeiend, niet-geometrisch stratenpatroon rondom het zogenaamde karrenwiel met de Ceintuurstraat als buitenring. In de jaren 1955-'57 kregen de woningen een aansluiting op het rioleringsstelsel en werden ze opgewaardeerd met een bakstenen aanbouw aan de oorspronkelijke zijwaartse stalletjes, waarin nu de keuken en badkamer met toilet gerealiseerd werden. Toen de laatste ON-Mijnen in de jaren zeventig hun deuren sloten werden alle woningen voorzien van een grijs betonpannendak en doorverkocht aan particulieren, meestal de oorspronkelijke huurders. Sindsdien is de oorspronkelijke uniformiteit en daarmee de beeldkwaliteit van de oude mijnwerkerskolonie nogal in verval geraakt door diverse, geheel naar persoonlijke smaak, budget en materiaalkeuze uitgevoerde wijzigingen aan de woningen waartoe ook de oprichting van losse of aanleunende bouwmassa's en erfafscheidingen gerekend kunnen worden.

Gebied 3b



Beschermd gezicht Leenhof

Waarde

Mijnkolonie Leenhof-Schaesberg is in 2007 door het Rijk aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is mijnkolonie Leenhof een zeldzaam en absoluut uniek ensemble van woninggroepen. Verder zijn de woningen vanuit architectonisch perspectief interessant vanwege de nergens anders in Nederland toegepaste Lotharingse bouwstijl. Bovendien is de kolonie onlosmakelijk verbonden met het Zuid-Limburgse Mijnverleden en daarmee van grote waarde in het kader van de sociaal-economische geschiedenis. Ten slotte behoren ook het spoorwegtalud met viaducten, de voormalige kerk van Leenhof inclusief kerkhof, de voormalige school met bijbehorend voorplein en schoolmeesterswoning, de eeuwenoude en Rijksmonumentale 'Hoeve Leenhof' en het uit de zeventiende eeuw daterende en Rijksmonumentale Leenderkapelletje binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. Het dennenbos tegen de hellingen van de berg waarop de Leenderkapel gesitueerd is werd ooit aangeplant door de ON-Mijnen om in mijnhout te kunnen voorzien.

Uitgangspunten

Leenhof is een bijzonder welstandsgebied. In dit gebied gaat behoud voor vernieuwing. Het beleid is terughoudend en gericht op het behoud van een samenhangend beeld en de gedifferentieerde uitwerking per (cluster) woningen. Bij de beoordeling zal met name aandacht worden geschonken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren in harmonie met de omgeving.

Gebied 3b



Beschermd gezicht Leenhof

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon en georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen zijn per blok of cluster in samenhang
- de individuele woning is onderdeel van de compositie van de rij of het cluster
- bijgebouwen zijn een ondergeschikt deel van het straatbeeld

Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd, gevarieerd, evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een nadrukkelijke kap (zoals een mansardekap, schilddak of samengesteld dak)
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa
- dakvlakken alleen in beperkte mate onderbreken (grote dakkapellen, -ramen en -opbouwen voorkomen)
- bijgebouwen zijn eenvoudig van vorm
- 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, evenwichtig, gevarieerd en onderling in samenhang
- 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
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig vormgeven en de oorspronkelijke erfafscheiding zoals hekwerken en hagen zoveel mogelijk behouden

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel, per cluster in samenhang en in harmonie met de omringende bebouwing
- gevels bestaan in hoofdzaak uit een kenmerkende combinatie van stuc en metselwerk (accenten)
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- kozijnen en deuren bij voorkeur uitvoeren in hout

Gebied 3b



Beschermd gezicht Lauradorp

Lauradorp is een tuindorp met zowel vrijstaande als korte rijtjes woningen in een dichte bebouwingsstructuur langs groene straten. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Olmenstraat, Lindestraat, Maastrichterlaan en Rector Fischerstraat.

Gebied

De bebouwingsstructuur is in hoofdzaak gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte accenten in massa en de vormgeving van hoeken en kappen hebben. Binnen een overkoepelend thema zorgen subtiele variaties in massa en vormgeving voor een gevarieerd beeld. Voortuinen komen veel voor en zorgen samen met plantsoenen en perken met lage beplanting voor een groen karakter.

De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. De overgang tussen privé en openbaar gebied is vaak zorgvuldig vormgegeven door middel van bijvoorbeeld voortuinen, luifels en tuinmuurtjes. De bebouwing bestaat zowel uit vrijstaande woningen en tweekappers als uit rijen en vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities.

De opbouw van de woningen varieert en bestaat in het algemeen uit één tot twee lagen met een nadrukkelijke kap. Met name grotere woningen en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw met gedraaide kappen, muurtjes en luifels. Gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. De voorgevel is representatief, net als de overige in het zicht staande gevels. In de wijk komen veel op- en aanbouwen in diverse soorten en maten voor.

De detaillering is verzorgd en per cluster in samenhang. De rand van het dak is benadrukt door een uitkragende dakgoot.

Materialen en kleuren zijn per cluster in samenhang en veelal traditioneel. Gevels zijn grotendeels van baksteen met hier en daar een accent. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met (oranje) keramische pannen. Kozijnen zijn veelal van hout en veelal in een lichte tint geschilderd.

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

Uitzondering zijn de appartementenblokken aan de Salesianenstraat en Lindestraat. Deze gebouwen zijn middelhoog en hebben een plat dak. Herhaalde elementen zoals kozijnen en al dan niet uitkragende balkons geven ritme aan de gevel. Kozijnen zijn geschilderd in moderne kleuren zoals blauw.

Gebied 3c



Beschermd gezicht Lauradorp

Historie

Het Lauradorp bestaat uit de vier woninggroepen Laura II, IV, V en VI, die tussen 1926 en 1931 in de voormalige gemeente Ubach over Worms gebouwd werden door Stichting Thuis Best in opdracht van de particuliere mijnonderneming Laura & Vereeniging te Eyselshoven. Bouwfasen Laura I en III zijn gesitueerd in de wijk Hopel, gemeente Kerkrade. Laura II (1926) en IV (1927) zijn ontworpen door architect F.W. de Rooij, Laura V (1927) en VI (1931) door architect J. Drummen. Alleen de door Drummen ontworpen woninggroepen inclusief het centrale kerkplein met omringende bebouwing vallen binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Lauradorp. Laura en Vereeniging werd opgericht in 1899. Toen daarop na een moeizame start de mijn Laura rond 1905 te Eyselshoven in bedrijf kon worden genomen veranderde ook Ubach over Worms al snel in een mijnwerkersgemeente. De werkgelegenheid nam sterk toe toen Laura en Vereeniging in 1926 de mijn Julia voltooide. Om op deze ontwikkeling vooruit te lopen had de mijndirectie Stichting Thuis Best benaderd en was er een prijsvraag uitgeschreven voor het ontwerp van een modern tuindorp waarin het landelijk karakter van een Limburgs dorp behouden diende te blijven. Vereiste voorzieningen waren een goede aansluitend wegennet, een kerk met 1.200 zitplaatsen, patronaatsgebouw en kosterswoning, alsmede een zusterklooster met bewaar- en huishoudschool, een meisjesschool, een jongensschool, tien onderwijzerswoningen, een dokterswoning met apotheek en een twintigtal winkels. Het winnend ontwerp van J. Drummen, die het onder andere tegen F. Peutz had moeten opnemen, werd uitgevoerd tussen 1927 en 1931 op van de gemeente opgekochte pachtweiden tussen de kernen Waubach en Groenstraat. De vriendelijke, roodgedakte eengezinswoningen verrezen aan een zorgvuldig door tussenwegen verbonden netwerk van radiaalstraten, uitkomend op het groene hart van Lauradorp waar de scholen, winkels en de door ir. J. Beersma ontworpen kerk gepland waren. Om de tuindorpgedachte vast te houden werd er zorgvuldig aandacht besteed aan tuintjes, boom- en haagbeplanting en de aanleg van gazons en bloemperken. Ontzettend modern voor die tijd waren de verharde wegen en de huisaansluitingen op de waterleiding, de riolering en het elektriciteitsnet. Lauradorp groeide uit tot een mijnwerkersdorp met een bijzondere identiteit, waarop ten slotte ook de door monseigneur Poels naar de Mijnstreek gehaalde Salesianen van Don Bosco een stevige stempel hebben gedrukt.

Gebied 3c



Beschermd gezicht Lauradorp

Waarde

Mijnkolonie Lauradorp is in 2008 door het Rijk aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. De waardering in de toelichting bij het besluit tot aanwijzing luidt: 'Het gezicht Lauradorp is van groot stedenbouwkundig, architectonisch, sociaal- en cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een grootschalig opgezet woongebied voor arbeiders en beambten, gebouwd door een woningcorporatie op basis van het tuindorpprincipe. In het stratenplan, de bouwstijl en de nog bestaande voorzieningen is de tuindorpgedachte nog goed herkenbaar. Lauradorp werd na oplevering gezien als schoolvoorbeeld van goed bouwen. Het tuindorp heeft als bijzondere waarde dat het door opzet en functie specifiek verbonden is met het mijnbouwverleden en in diverse facetten het streven weerspiegelt van kerkbestuur en mijndirecties om stedelijke invloeden te weren en het specifiek (landelijke en katholieke) Limburgse karakter te behouden. Binnen het gezamenlijke mijnkoloniënerfgoed van Limburg vormt het gezicht Lauradorp een belangrijk voorbeeld van een mijnwerkerskolonie uit de corporatiefase.' (RCE, 2007)

Uitgangspunten

Lauradorp is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het behoud van een samenhangend beeld en de gedifferentieerde opbouw van de woningen. Bij de beoordeling zal met name aandacht worden geschonken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren in harmonie met de omgeving.

Gebied 3c



Beschermd gezicht Lauradorp

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon en georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn komen voor bij individuele woningen en hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning is onderdeel van de compositie van de rij of het cluster
- bijgebouwen zijn een ondergeschikt deel van het straatbeeld

Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd, gevarieerd, evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige, nadrukkelijke kap (zoals een zadeldak, mansardekap of schilddak)
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen zijn in beginsel per cluster van hetzelfde model
- dakvlakken alleen in beperkte mate onderbreken (grote dakkapellen, -ramen en -opbouwen voorkomen)
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa en eenvoudig van vorm
- 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, evenwichtig, gevarieerd en onderling in samenhang
- baksteenarchitectuur voert de boventoon
- gevels hebben veelal een horizontale geleding met verticale accenten
- 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
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig vormgeven en de oorspronkelijke erfafscheiding zoals hekwerken, muurtjes en hagen zoveel mogelijk behouden

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per cluster in samenhang
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in (oranje of bruine) baksteen met hier en daar siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- kozijnen en deuren uitvoeren in hout
- kleuren zijn traditioneel en in harmonie met de omringende bebouwing

Gebied 3c



Woongebied seriematig

De seriematige uitbreidingen hebben veelal korte rijen woningen van één tot drie lagen met eenvoudige kap of plat dak in een hoofdzakelijk sobere baksteen-architectuur langs groene straten. De uitbreidingen bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Europaweg-Zuid, Eikehof, Pater Schaadstraat, Bosheide, Ringoven, Pijler, Pungel en het Kennedyplantsoen.

Gebied

De bebouwing heeft een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. Rijen hebben veelal rechte rooi- en noklijnen, bij blokken heeft de rooilijn soms een knik. Verspringingen en verdraaiingen tussen de verschillende rijen en blokken zorgen voor een levendig straatbeeld. De voorgevels van woningen zijn georiënteerd op de straat. Voortuinen komen vaak voor en variëren in diepte.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met kap of plat dak, waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. Een deel van de bebouwing is middelhoog en ingevuld met appartementen. Deze blokken hebben veelal een flauw hellende kap of zijn plat afgedekt. De ontsluiting vindt plaats met portieken en hier en daar door middel van een galerij.

De herhaling van gevelelementen in de bebouwing geeft ritme aan het straatbeeld. Hellende daken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen en soms voorzien van grote houten of kunststof puien. Enkele gevels zijn in een lichte tint geverfd. Samenhangend kleurgebruik is standaard. Zowel de vroegste als de recentste inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering.

In de seriematige woongebieden komen enkele afwijkende objecten voor, zoals scholen en kerken. Deze objecten staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking. Daarnaast staan in de gebieden enkele vrijstaande woningen met een individuele uitstraling.

Waarde

De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige en samenhangende beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

Uitgangspunten

De seriematige uitbreidingen zijn soepel of gewoon welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: de seriematige uitbreidingen zijn soepel welstandsgebied met uitzondering van een gewoon niveau voor enkele randen langs doorgaande wegen. Voor de achtererven geldt, in zoverre niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte, een soepele beoordeling gericht op het voorkomen van excessen.

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. De aanwezige individuele woningen spelen een ondergeschikte rol in het gebiedsbeeld. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Gebied 4a



Woongebied seriematig

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmasa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot drie lagen met plat dak of kap
- appartementengebouwen hebben bij voorkeur een eenvoudige vorm en zijn laag tot middelhoog
- hoogteaccenten hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakopbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element
- 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 eenvoudig maar degelijk
- de herhaling behouden
- op maaiveldniveau hebben gebouwen een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbare materialen uitvoeren
- hellende daken van woningen in beginsel voorzien van pannen

Gebied 4a



Woongebied individueel

De individuele uitbreidingen liggen verspreid over de gemeente en bestaan hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen en tweekappers in een overwegend groene omgeving. De gebieden bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Boslaan, Willem II Laan, Moltbos, Kempkensweg, Exdel, Knieberglaan, Burgemeester Vrouwenraetslaan en Zwartebergweg.

Gebied

De individuele uitbreidingen hebben een planmatig opzet met een vrije structuur. De openbare ruimte is rond de woningen beperkt tot een weg met een trottoir, waaraan de ruime tuinen grenzen. Hier en daar komen kleine plantsoenen voor. De kavels worden vaak ontsloten door inritten.

De bebouwing staat in verspringende rooilijn en volgt op losse wijze de weg. De voorgevels zijn georiënteerd op de straat. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit één- en tweelaags woningen met een plat dak, licht hellende kap of lessenaarsdak. De panden zijn individueel en gedifferentieerd zonder grote uitschieters. De woningen hebben veel meeontworpen op- en aanbouwen zoals erkers en garages.

De architectuur is representatief en verzorgd zonder veel versiering. Door elementen als schoorstenen, dakoverstekken en balkons te benadrukken heeft elk pand een eigen vormgeving. De bebouwing varieert van eenvoudige (semi) vrijstaande huizen tot villa's.

De detaillering is meestal van gemiddeld niveau, maar er zijn uitschieters naar boven met zeer zorgvuldig ontworpen uitvoering. Materialen zijn vaak traditioneel met eigentijdse accenten en enkele terughoudende ornamenten. Daken zijn voorzien van pannen, leien of afgewerkt met bitumen. De gemetselde gevels hebben soms een (houten) pui of betimmering en zijn een enkele keer gepleisterd. Naast baksteen komen ook houten rabatdelen voor. Kleuren zijn mede door het gebruik van in lichte tinten geschilderd metselwerk veelal fris. Bijzonder zijn enkele parkachtige woongebieden, zoals in de omgeving van de Boslaan, Krijgersberglaan en Exdel, waar bochtige wegen zijn ingepast in het reliëfrijke landschap. De straten ogen extra groen vanwege de ruime tuinen en de vele volgroeide bomen. De bebouwing is statig en staat op grote kavels.

Waarde

De individuele uitbreidingen kenmerken zich door een vrije, groene structuur met hoofdzakelijk afwisselende, individuele woningen.

Uitgangspunten

De individuele uitbreidingen zijn soepel of gewoon welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: de bebouwing aan en in de omgeving van Boslaan, Willem II Laan, Moltbos, Kempkensweg en Exdel zijn gewoon welstandsgebied, de overige individuele uitbreidingen zijn soepel welstandsgebied.

Voor de achtererven geldt, in zoverre niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte, een soepele beoordeling gericht op het voorkomen van excessen.

Het beleid is gericht op behoud van een afwisselend en groen straatbeeld zonder dissonanten. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het groene karakter en de individualiteit van de bebouwing met een verzorgde architectonische uitwerking en een passend gebruik van materialen en kleuren.

Gebied 4b



Woongebied individueel

Welstandscriteria

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

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- (hoofd)gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van de hoofdmassa's

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend met een evenwichtige massaopbouw afgestemd op belendingen
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een eenduidige kap of een plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en gevarieerd
- herhaling is de leidraad bij tweekappers
- zijgevels hebben in beginsel vensters
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en belendingen

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint verven en eventueel deels invullen met puin of houten delen
- hellende daken dekken met pannen of leien (bij lichte dakhellingen eventueel ook bitumen)
- kleuren zijn terughoudend

Gebied 4b



Woongebied gemengd

De gemengde woongebieden hebben individuele en seriematige bebouwing in verschillende verhoudingen. De bebouwing staat veelal langs groene straten en is opgetrokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur. De meeste woongebieden van Landgraaf zijn gemengd. Het welstandsgebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Karel Doormanstraat, Burgemeester Beckersstraat, Gravenweg, Brunssummerweg, Oude Landgraaf, Marijkestraat, Gateweiden, Belvauer, Poststraat, Doctor Poelsstraat, Brandhofstraat, Neerbraak en Cluysenaerstraat.

Gebied

De gemengde woongebieden hebben een planmatige opzet met zowel herhaalde woningtypes als individuele woningen. Rijen hebben veelal rechte rooien en noklijnen, vrijstaande woningen verspringen hier en daar ten opzichte van elkaar. Hoogteverschillen in het landschap, gecombineerd met verspringingen en verdraaiingen tussen de verschillende objecten zorgen voor een levendig straatbeeld. De voorgevels van woningen zijn georiënteerd op de straat. Voortuinen komen vaak voor en variëren in diepte.

De woningen variëren in opbouw en hebben veelal één tot twee lagen met kap of plat dak. Bij rijen zijn hoekwoningen vrijwel gelijk aan de tussenwoningen. Een klein deel van de bebouwing is middelhoog en ingevuld met appartementen. Deze blokken hebben veelal een flauw hellende kap of zijn plat afgedekt. De herhaling van gevelelementen in de rijen geeft ritme aan het straatbeeld. Deze samenhang is op diverse plekken verloren gegaan als gevolg van individuele wijzigingen. De vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling of sluiten in uitwerking aan op de naastgelegen rijen.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en bij rijen seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen en soms voorzien van houten of kunststof puin. Enkele gevels zijn in een lichte tint geverfd. Kleuren zijn traditioneel en bij rijen en blokken veelal in samenhang. Zowel de vroegste als de recentste inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. Bijzondere elementen zijn gebouwen met een afwijkende functie, zoals scholen, kerken, het station, instellingen en andere voorzieningen. Deze objecten staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking. Ook grootschalige complexen en gebouwen komen voor.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

Uitgangspunten

De gemengde woongebieden zijn soepel welstandsgebied met uitzondering van een gewoon niveau voor enkele randen langs doorgaande wegen en gebieden tussen de linten Pasweg/Hoogstraat en Op de Heugden/Hereweg (zie niveaukaart). Voor de achtererven geldt, in zoverre niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte, een soepele beoordeling gericht op het voorkomen van excessen.

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. De aanwezige individuele woningen spelen een ondergeschikte rol in het gebiedsbeeld. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Gebied 4c



Woongebied gemengd

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en bij rijen afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot drie lagen met plat dak of kap
- appartementengebouwen hebben bij voorkeur een eenvoudige vorm en zijn laag tot middelhoog
- hoogteaccenten hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakopbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element
- 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 eenvoudig maar degelijk
- de aanwezige herhaling behouden
- vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben
- op maaiveldniveau hebben gebouwen een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel en terughoudend en bij voorkeur in samenhang met de rij of het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbare materialen uitvoeren
- hellende daken dekken met pannen of leien (bij lichte dakhellingen eventueel ook bitumen)

Gebied 4c



Bedrijventerrein

De bedrijventerreinen van Landgraaf liggen verspreid over de gemeente. Ze hebben een halfopen bebouwingsstructuur met bedrijfshallen en een enkel kantoorgebouw. De gebieden bestaan uit de bebouwing van de Abdissenbosch, Strijthagen en kleinere terreinen.

Gebied

De bedrijventerreinen hebben een eenvoudige hoofdstructuur met individuele hallen op een eigen erf. De rooilijnen verspringen, maar liggen in de regel wel aan de voorzijde van de erven. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. Opslag in het zicht is geen uitzondering.

De loodsen en hallen bestaan uit een of meerdere lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak. Het zijn gebouwen, die hoofdzakelijk functioneel zijn met meestal een eenvoudige opzet en architectonische uitwerking. Entreepartijen vormen een accent in overwegend gesloten gevels.

Materialen en kleuren zijn overwegend eigentijds. De gevels zijn uitgevoerd in plaatmateriaal of metselwerk. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

In de gebieden staan hier en daar (bedrijfs)woningen. Deze zijn vrijstaand en individueel. De architectonische uitwerking varieert en is meestal op terughoudende wijze verzorgd.

Waarde

De bedrijventerreinen zijn veelal traditioneel van opzet. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige, functionele bebouwing.

Uitgangspunten

De bedrijventerreinen zijn soepel welstandsgebied, met uitzondering van een gewoon welstandsniveau voor de rand van het terrein langs de Einsteinstraat. Voor de achtererven is de beoordeling gericht op het voorkomen van excessen.

Het beleid is gericht op het beheer van het straatbeeld en afstemming op belendingen. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan een ordelijke architectonische uitwerking met inbegrip van materialen en kleuren.

Gebied 5



Bedrijventerrein

Welstandscriteria

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

Ligging

- per kavel is er één hoofdmassa, aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- rooilijnen voegen zich naar het stedenbouwkundig patroon
- expeditieruimten en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend of onderdeel van een cluster
- gebouwen hebben een heldere opbouw met in beginsel een (samengestelde) rechthoekige plattegrond voorzien van een plat dak of flauw hellende kap
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of zelfstandige volumes
- woningen bestaan uit een onderbouw van één of twee lagen voorzien van een eenduidige kap

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en verzorgd
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels bestaan uit materialen met een structuur, zoals gevouwen staalplaat, baksteen en glas
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op belendingen

Gebied 5



Recreatiegebied

De recreatiegebieden van Landgraaf liggen verspreid over de gemeente. Ze hebben een groen karakter en overwegend eenvoudige bebouwing. Naast recreatieterreinen en sportcomplexen vallen ook campings in deze categorie. De gebieden bestaan onder meer uit de bebouwing van Gravenrode, Palenbergerkerkpad, Kerkveldweg, Sportlaan en een deel van de Emmastraat.

Gebied

De gebieden verschillen in omvang. Ook de bijbehorende bebouwing varieert in grootte en vormgeving. De terreinen zijn vrijwel altijd voorzien van een parkeerterrein.

In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing van de recreatiegebieden uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen, die meestal vrij op het maaiveld staan. Het hoofdgebouw is meestal gericht op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofd sportveld. De entree is veelal vormgegeven als accent.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm helder en de architectuur en detaillering eenvoudig en veelal verzorgd. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. Het kleurgebruik is terughoudend. Gevels van sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten.

Waarde

De recreatiegebieden zijn helder en eenvoudig qua opzet en bebouwing. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en het groene karakter, waarin de bebouwing een ondergeschikte rol speelt. De architectuur is terughoudend.

Uitgangspunten

Recreatiegebieden zijn soepele welstandsgebieden, waarbij enkele goed zichtbare randen een gewoon niveau hebben. Voor vanuit de omgeving goed zichtbare gebouwen zoals Snowworld kan het gewone niveau ook van toepassing zijn. Voor het gebied dat niet nadrukkelijk zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, is de beoordeling gericht op het voorkomen van excessen.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Gebied 6



Recreatiegebied

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen zijn vrijstaand en passen binnen de afwisselende structuur van het gebied
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- bij wijzigingen bestaande rooilijnen in beginsel behouden
- grootschalige verharding van voorerven zo mogelijk voorkomen

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige en in beginsel eenduidige hoofdvorm en zijn per cluster in samenhang
- gebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met kap of plat dak
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aanbouwen zijn ondergeschikt en onderdeel van de totale gebouwcompositie
- geledingen in massa zijn wenselijk

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenduidig en evenwichtig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de detaillering is per cluster in samenhang
- entreepartijen vormgeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofd-massa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn van baksteen danwel van houten of kunststof delen
- hellende daken zijn gedekt met pannen of plaatmateriaal met een structuur
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- kleuren zijn terughoudend en onderling in samenhang

Gebied 6



Buitengebied

Het buitengebied van Landgraaf bestaat voornamelijk uit akkerland, weiland en bos. Het is een gebied met een grote verscheidenheid, waarin het groen en de oude verkavelingspatronen de hoofdrol op kunnen eisen.

Gebied

De bebouwing staat voornamelijk langs de wegen en bestaat uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Deze bebouwing staat in de regel vrij op een ruim groen kavel. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg, die met een groene berm een doorgaande lijn vormt. Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren staan meestal op het achtererf.

De gebouwen zijn individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met veelal een zadeldak of mansardekap. Het silhouet van deze kappen is bepalend voor het bebouwingsbeeld. Aanbouwen komen veel voor, maar springen niet nadrukkelijk in het oog. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geled met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd zonder overdadig te worden. Gevels zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. Daken zijn in de regel gedekt met pannen. Met name de oudere gebouwen zijn vaak voorzien van verbijzonderingen waaronder siermetselwerk, gevellijsten en windveren. Bij de woningen staan regelmatig schuren en bijgebouwen in een vergelijkbare architectuur. Achter boerderijen staan veelal agrarische hallen.

Bijzonder project is de herbouw in oorspronkelijke vorm van kasteel Schaesberg.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals (holle) wegen en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor waaronder boerderijen en het kasteel.

Uitgangspunten

Het buitengebied is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan afwisseling en individualiteit in combinatie met een enigszins terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Gebied 7



Welstandscriteria

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

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten
- doorzichten naar het landschap behouden
- bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één tot twee lagen met zadeldak of mansardekap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en duurzaam
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving
- gevels in beginsel uitvoeren in baksteen en eventueel in een lichte tint keimen of pleisteren
- hellende daken dekken met matte (keramische) pannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan voorkanten traditioneel uitvoeren



Landgraaf heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed. Dit erfgoed is divers, zowel in zijn verschijningsvorm als in zijn relatie tot een bepaalde tijdperiode. Zo zien we veel religieus erfgoed, maar ook talrijke relictten uit het agrarisch verleden en het mijnverleden. Hieronder bevinden zich vele gebouwen waaronder een aantal Rijksmonumenten maar ook een schat aan overig monumentaal erfgoed, vaak met een hoge beeldbepalende waarde. Het is de wens van de gemeente dit erfgoed te koesteren en te doen voortbestaan.

Agrarisch erfgoed

Tot de opkomst van de mijnindustrie aan het begin van de twintigste eeuw bestond Landgraaf slechts uit een aantal agrarische kernen, straatdorpen met een vrij gesloten gemeenschap en een eeuwenoude routine, omring door weidse akkerlanden, graasweiden, boomgaarden en bossen. Haast alle resterende hoeven stammen uit deze tijd. Vroeger waren ze talrijk, nu vinden we slechts hier en daar nog een enkeling die de sloopwoede van de jaren zestig en zeventig doorstaan heeft. Alleen in Waubach en beschermd dorpsgezicht Rimburg is het oude aanzien van een agrarisch lintdorp nog goed behouden gebleven.

De hoeven zijn voornamelijk van het typisch Zuid-Limburgse carrétype, waarbij wonen en werken rond een gesloten binnenhof zijn ondergebracht. Het woonhuis, de stallen en schuren hebben een vergelijkbare rechthoekige plattegrond en tellen meestal twee lagen onder zadeldak. De hoeven staan meestal dicht op de weg en geven een gesloten indruk. Veelal is de toegangspoort de enige echte opening in een verder vrijwel gesloten gevel. In de architectonische uitwerking is er in de regel onderscheid tussen het verfijnde woondeel en het eenvoudiger uitgevoerde bedrijfsdeel. De boerderijen hebben een zorgvuldige, maar niet overdadige detaillering. De gevels zijn veelal opgebouwd uit baksteen, soms witgesausd of in een lichte tint gepleisterd. De plint is hier en daar grijs gepleisterd of zwart gestreken. De daken zijn in het algemeen afgedekt met keramische pannen. De overwegend houten kozijnen en raamdelen hebben gewoonlijk een lichtere tint. Soms zijn de kozijnen in een contrasterende donkere kleur geschilderd.

Aandachtspunten bij de beoordeling zijn onder meer behoud van het agrarisch karakter met veelal kloeke bouwvolumes en een onderscheid in verfijning tussen woonhuis en het bedrijfsdeel.

Landgoederen

Van oudsher kent Landgraaf een aantal grote hoeven die door de eeuwen heen een duidelijke rol in de lokale geschiedenis gespeeld hebben, zoals Hoeve Leenhof, Hoeve de Kakert en de Winselerhof. Ook kent Landgraaf twee grote kasteelplaatsen Schaesberg en Strijthagen. Kasteel Schaesberg, in zijn laatste verschijningsvorm daterend uit de zestiende en zeventiende eeuw, ligt aan de westzijde van de gemeente, in een dal niet ver van de grens met Heerlen. Ooit was het geheel omgrachte kasteel met zijn fraaie herenhuis, kasteelhoeve en tuineilanden een fraai statussymbool van de heren van Schaesberg en een architectonisch voorbeeld van de Maaslandse Renaissance, maar toen de laatste heer van Schaesberg in 1733 stierf en de familie haar residentie naar kasteel Krickenberg had verplaatst begon een periode van verval. Door enkele branden en het samenspel van weer en wind is het oude herenhuis inmiddels vervallen tot een ruïne waarvan slechts nog de keldergewelven, een deel van de zuidelijke buitenmuur en twee hoekfragmenten van de toren met kenmerkende natuurstenen hoekstenen, kroonlijsten en vensteromlijstingen



resteren. De hoeve bleef tot in de twintigste eeuw in gebruik, maar werd na een brand in 1968 gesloopt. Na onderzoeken in de jaren zeventig en tachtig van de twintigste eeuw zijn de fundamenteen enigszins opgemetseld. De eilanden zijn volgestort met puin en aarde en volledig overwoekerd. In de omgeving van de ruïne zijn verschillende door de graven van Schaesberg gestichte bouwwerken terug te vinden, waaronder Hoeve Leenhof, de Barbarakapel te Palemig, de Leenderkapel en de Petrus en Pauluskerk van Schaesberg.

Het enige geheel intact gebleven adellijke landgoed in Landgraaf is Kasteel Strijthagen, in zijn huidige verschijningsvorm uit de zestiende, maar grotendeels zeventiende en achttiende eeuw daterend. Het landgoed is gesitueerd in het zuidoostelijk deel van de gemeente, omringd door visvijvers en de beboste dalhellingen van de Strijthagerbeek. Het kasteelcomplex zelf bestaat uit een oorspronkelijk omgrachte kasteelhoeve uit de zeventiende eeuw en een herenhuis dat mogelijk op het zestiende eeuwse deel van Kasteel Schaesberg geleken kan hebben maar in de achttiende eeuw naar Frans voorbeeld grondig verbouwd is tot zijn huidige aanzien. Naast het herenhuis staat een fraaie rentmeesterwoning. Daarnaast behoren een koetshuis uit het begin van de twintigste eeuw en de eeuwenoude Strijthagermolen tot het landgoed.

Religieus erfgoed

Bouwwerken als kerken en kapellen zijn objecten met een al dan niet oorspronkelijk religieuze functie. De geschiedenis van hun ontstaan en de centrale rol die ze in het sociale leven gespeeld hebben geeft hen een grote cultuurhistorische waarde. Ook de aan diverse tijdsperiodes en architectonische bouwstijlen gerelateerde verschijningsvorm van het object draagt hieraan bij. Door hun massa en vrije ligging vormen ze van oudsher kenmerkende accenten in het silhouet van een stad of wijk. Aandachtspunten bij de beoordeling zijn onder meer behoud van het individuele karakter en de voor het object kenmerkende architectonische uitwerking, sober tot rijk, met traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Mijnbouw

Toen rond 1900 de Zuid-Limburgse mijnindustrie in hoog tempo opkwam kreeg de jonge Mijnstreek met een explosieve bevolkingstoename te maken. Om het mijnpersoneel te kunnen huisvesten bouwden zowel de particuliere mijnondernemingen als de Staatsmijnen diverse mijnwerkerskoloniën volgens de opvattingen van die tijd, waarbij ook lokale eisen een doorslaggevende rol speelden. In Landgraaf zijn de door mijnbouwbedrijf Oranje-Nassau gebouwde kolonie Leenhof bij Schaesberg en de door mijnbedrijf Laura en Vereeniging gebouwde kolonie Lauradorp bij Waubach daar de meest exemplarische voorbeelden van. Beide voormalige mijnwerkerskoloniën zijn aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. Ook in de wijk Eikske vinden we een kleine, door Oranje-Nassau gebouwde woninggroep met woningtypen die we ook in Leenhof terugvinden. Iets noordelijker staat het kort na de oorlog gebouwde OVS-gebouw van de ON II mijn, omringd door diverse gebouwen uit de begintijd van de mijn, zoals een dienstwoning van de mijnpolitie met aanleunend mijnvakschooltje, een blok van twee voormalige hoofdopzichterswoningen en een voormalige ingenieurswoning. Het OVS-gebouw met leermijn van Staatsmijn Wilhelmina staat aan de voet van de Wilhelminaberg, een herontwikkelde mijnsteenbierg waarop tegenwoordig Snowworld is gevestigd. De school en het voormalige lijkenhuisje dat fraai verbouwd is tot de Gedachteniskapel van de Mijnwerkers zijn de enige bouwkundige relictten die van mijncomplex Wilhelmina rester



De fraaie en veelvormige woningen aan de Heistraat en Casinolaan, voornamelijk gebouwd voor hoger geschoold mijnpersoneel, herinneren wel nog volop aan de glorie dagen van Staatsmijn Wilhelmina.

Ten slotte kent Landgraaf verschillende monumentale panden uit de vroege twintigste eeuw die hun bestaan danken aan de eerste grote welvaartsimpuls die de mijnindustrie naar deze streek bracht.

Welstand

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, die voor (voormalige) boerderijen een andere logica heeft dan voor een kerk met pastorie of de bebouwing op een landgoed. Om recht te doen aan de bijzondere waarde kan de gemeente ook aanvullende eisen stellen aan plannen binnen de invloedssfeer van erfgoed.

De gemeente wenst de ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen, dan wel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Aanpassingen betreffen vaak kleine wijzigingen, die het aanzien van de gebouwen niet schaden, bijvoorbeeld bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Ingrijpende wijzigingen zijn uitzondering.

Beoordeling

De benadering van cultureel erfgoed is vooral maatwerk. In het algemeen gaat wat betreft het aanzien van gebouwen behoud voor vernieuwing (dit houdt de vervanging met gelijksoortig materiaal en vergelijkbare detaillering niet tegen). De gemeente zet in op behoud danwel versterking van het cultuurhistorisch karakter en authentieke elementen van de gebouwen. Eventuele veranderingen moeten zorgvuldig worden afgestemd op de cultuurhistorische waarde en terughoudend in het bestaande beeld worden ingepast.

Voor kleine wijzigingen is in de regel een gelijke architectuur uitgangspunt. Eventuele grotere wijzigingen zullen in beoordeling met een grote mate van terughoudendheid benaderd moeten worden, waarbij veel aandacht wordt geschonken aan de voorgestelde ingreep ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich.

Omdat cultureel erfgoed vraagt om een specifieke benadering zal bij de beoordeling eveneens kunnen worden teruggegrepen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria.

Naast een welstandstoets is voor wijzigingen aan of bij erfgoed veelal ook een monumententoets nodig.

Uitgangspunten

Bij aanpassingen aan erfgoed gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- wijzigingen in plaatsing, maat, schaal, stijl en detaillering zorgvuldig afstemmen op de cultuurhistorische waarden van het object en de omgeving
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object (het zicht op het monumenten en beeldbepalend panden vrij houden)



Criteria

Voor het beeldbepalend erfgoed geldt:

- wijzigingen afstemmen op de cultuurhistorische waarden van stedenbouwkundige en landschappelijke patronen
- de herkenbaarheid van de bestaande bouwmassa is met inbegrip van goothoogte en kapvorm uitgangspunt
- veranderingen zichtbaar vanuit de openbare ruimte zijn bescheiden en ondergeschikt aan de beeldbepalende kenmerken
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- gevelwijzigingen sluiten aan op de bestaande geleding, ritmiek, ornamentiek en stijl van de hele gevel
- overige wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- materialen en kleuren zijn in beginsel traditioneel in lijn met de kenmerken van het bouwwerk

Aanbouw grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag

Aangekapt met kap bevestigd aan dakvlak

Achterkant het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en 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 (komt overeen met de term 'achtererfgebied' uit het Bor)

Authentiek overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

Band horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

Bedrijfsbebouwing gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

Beschermd dorps- of stadsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied op basis van de Monumentenwet

Beschot afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

Bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

Bijgebouw ondergeschikt gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

Blinde muur of gevel muur of gevel zonder raam, deur of andere opening

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

Boeibord opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

Bouwblok een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

Bouwlaag verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrensd

Buitengebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

Carport afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

Cultuurhistorisch waardevol pand een pand dat door zijn leeftijd en verschijningsvorm een te beschermen waarde heeft voor het straatbeeld

Dak afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

Dakhelling de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

Dakraam raam in een hellend dak

Detail ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

Detailering uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

Drager en invulling de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf het perceel exclusief hoofdgebouwen, waarbij voor kleine bouwwerken onderscheid te maken is tussen erven aan een voorkant en aan een achterkant

Erker ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

Galerij gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

Geleding verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

Gootklos in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

Groengebied gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

Hoofdgebouw een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

Hoogbouw gebouwen van meer dan vijf lagen

Individueel gebouw herkenbaar als zelfstandig gebouw

Industriebebouwing gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

Klossen uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

Kop in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één tot drie lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied zie buitengebied

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaardak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

Lijst een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

Lineair rechtlijnig, langgerekt

Lint langgerekte weg met daarlangs overwegend vrijstaande bebouwing in een gegroeide structuur met variërende dichtheden. Linten komen voor in de polders, langs dijken en in de dorpen (oude invalswegen).

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

Maaiveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw gebouwen van drie tot vijf lagen

Middenstijl verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

Monument aangewezen onroerend goed als bedoeld in de Monumentenwet dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, belang voor de wetenschap en/of zijn cultuurhistorische waarde

Negge het vlak of de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

Nok horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Onderbouw het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie de richting van een gebouw

Oorspronkelijk origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

Orthogonaal rechthoekig

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

Plint een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

Piramidedak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Ritmiek regelmatige herhaling

Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Stads- en dorpsvernieuwing maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Stijl architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stroming

Straatwand een opeenvolging van gevels en daken langs een openbare ruimte zoals een straat of een laan

Textuur de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

Voorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorkant het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied (komt overeen met de term 'voorergebied' uit het Bor)

Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Wolfseind meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

TOELICHTING EXCESSEN

Bijlage 2

De wet biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om repressief (achteraf) tegen excessen op te treden.

Van een excès 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. De gemeente handelt 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:

- een bouwwerk of een gedeelte daarvan in extreme staat van verwaarlozing verkeert;
- een bouwwerk of een gedeelte daarvan door het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, de samenhang van het straatbeeld verstoort;
- er op het bouwwerk niet bij het bouwwerk en/of zijn omgeving passende kleuren of schilderijen zijn aangebracht;
- er te opdringerige reclames zijn;
- een bouwwerk zich visueel of fysiek afsluit voor zijn omgeving en/of landschap en/of een perceel en/of ander bouwwerk (wat bijvoorbeeld het geval kan zijn bij gesloten erfafscheidingen in het buitengebied);
- een bouwwerk of gedeeltelijk is afgebrand, ingestort, en/of gesloopt;
- er door gedeeltelijke afbraak, instorting verwaarlozing of verandering van een bouwwerk het ritme in de gevelwand is verstoord;
- het bouwwerk aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate is beschadigd;
- bij aanpassing van een bouwwerk architectonische bijzonderheden worden/zijn vernietigd dan wel ontkend (onzorgvuldig zijn bijvoorbeeld het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden door bijvoorbeeld het plaatsen van reclame voor ramen of het deels wegbreken van siermetselwerk en lijsten);
- er inferieur (armoedig) materiaal is gebruikt;
- er een te grove inbreuk is op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- de detaillering en het voegwerk van de gevels in ernstige mate wordt verstoord door (onderdelen van) installaties of door andere toevoegingen;
- er graffiti is aangebracht of het bouwwerk anderszins is beklad;
- er verflagen aan de buitenzijde zijn afgebladerd;
- de huisstijl van een bedrijf de gevel van het bouwwerk domineert.

Of er sprake is van een excès, wordt bekeken aan de hand van bovengenoemde criteria in samenhang met de algemene welstandscriteria.

De excessenregeling geldt niet als:

- 1 De gemeenteraad het gebied of de categorie van bouwwerken welstandsvrij heeft verklaard;
- 2 Indien het bouwwerk bestemd is om in een tijdelijke behoefte van maximaal vijf jaar te voorzien (tijdelijke vergunning voor maximaal vijf jaar).

