BEEGDEN

HEEL/PANHEEL

LINNE

MAASBRACHT/BRACHTERBEEK

OHÉ EN LAAK

STEVENSWEERT

THORN

WESSEM

WELSTANDSNOTA

GEMEENTE MAASGOUW.

Welstandsnota gemeente Maasgouw

Vaststelling door de raad, 19 april 2012

Gemeente Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht
T: +31(0)475 85 25 00
F: +31(0)475 46 61 84

Tonnaer Adviseurs in omgevingsrecht
Vonderweg 14
5616 RM Eindhoven
T: +31(0)40 257 13 36
F: +31(0)40 257 02 90

INHOUDSOPGAVE

DEEL A: ALGEMEEN **1**

1 INLEIDING **1**
1.1 Aanleiding 1
1.2 Doel en uitgangspunten 1
1.3 Begrip ruimtelijke kwaliteit 1
1.4 Juridische status 2
1.5 Bouwvergunningsplicht en welstandstoets 2
1.6 Toekomst van de omgevingscommissie 3
1.7 Leeswijzer 3

2 Welstandsbeleid **5**
2.1 Welstandsvrijheid 5
2.2 Relatie met andere beleidsterreinen 5
2.3 Vaststelling en evaluatie 7
2.4 Handhaving 8

3 Welstandsadvisering **9**
3.1 Betrokken partijen 9
3.2 Procedure 9
3.3 Openbaarheid 11
3.4 Leges 12

4 Toetsing aan welstandscriteria **13**

4.1 Wettelijke basis 13
4.2 Stelsel van welstandscriteria 14
4.3 Relatie met beeldkwaliteitsplan 15
4.4 Beschermde stads- en dorpsgezichten, monumenten en welstandscriteria 15
4.5 (Her)ontwikkelingsprojecten 16
4.6 Excessenregeling 16

DEEL B: WELSTANDSCRITERIA 17

5 Algemene criteria 17
5.1 Inleiding 17
5.2 Algemene beoordelingscriteria 17

6 Gebiedsgerichte welstandscriteria 21
6.1 Inleiding 21
6.2 Beoordelingscriteria ‘Beschermd stads- en dorpsgezicht’ 22
6.3 Beoordelingscriteria ‘Historische kern’ 25
6.4 Beoordelingscriteria ‘Historisch lint met decenniuminvulling’ 27
6.5 Beoordelingscriteria ‘Decennium woonbuurten’ 30
6.6 Beoordelingscriteria ‘Waardevol buitengebied’ 34
6.7 Beoordelingscriteria ‘Landschapszone’ 37
6.8 Beeldkwaliteitsplannen 39

7 Welstandscriteria voor kleine bouwwerken 40
7.1 Veel voorkomende kleine bouwwerken 40
7.2 Werkwijze 40

7.3 Sneltoetscriteria voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen 42
7.4 Sneltoetscriteria voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en overkappingen 44
7.5 Sneltoetscriteria voor dakkapellen 45
7.6 Sneltoetscriteria voor dakramen 50
7.7 Sneltoetscriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen 51
7.8 Sneltoetscriteria voor erfafscheidingen/afrastering 52
7.9 Sneltoetscriteria voor technische installaties 55
7.10 Sneltoetscriteria voor vlaggenmasten 56
7.11 Sneltoetscriteria voor rolhekken, luiken en rolluiken 57
7.12 Sneltoetscriteria voor beschoeiingen 58
7.13 Sneltoetscriteria voor steigers 59
7.14 Sneltoetscriteria voor reclame-uitingen 60

BIJLAGEN 63

Bijlage 1: Begrippen 65

Bijlage 2: Begrip Ruimtelijke kwaliteit 74

Bijlage 3: Ruimtelijke karakteristiek kernen 76
Korte ruimtelijke karakteristiek Beegden 76
Korte ruimtelijke karakteristiek Heel en Pol 77
Korte ruimtelijke karakteristiek Linne 78
Korte ruimtelijke karakteristiek Maasbracht 79
Korte ruimtelijke karakteristiek Ohé en Laak 80
Korte ruimtelijke karakteristiek Panheel 81

Korte ruimtelijke karakteristiek Pol 82
Korte ruimtelijke karakteristiek van Stevensweert 83
Korte ruimtelijke karakteristiek Thorn 84
Korte ruimtelijke karakteristiek Wessem 86

Bijlage 4: Welstandskaart 88

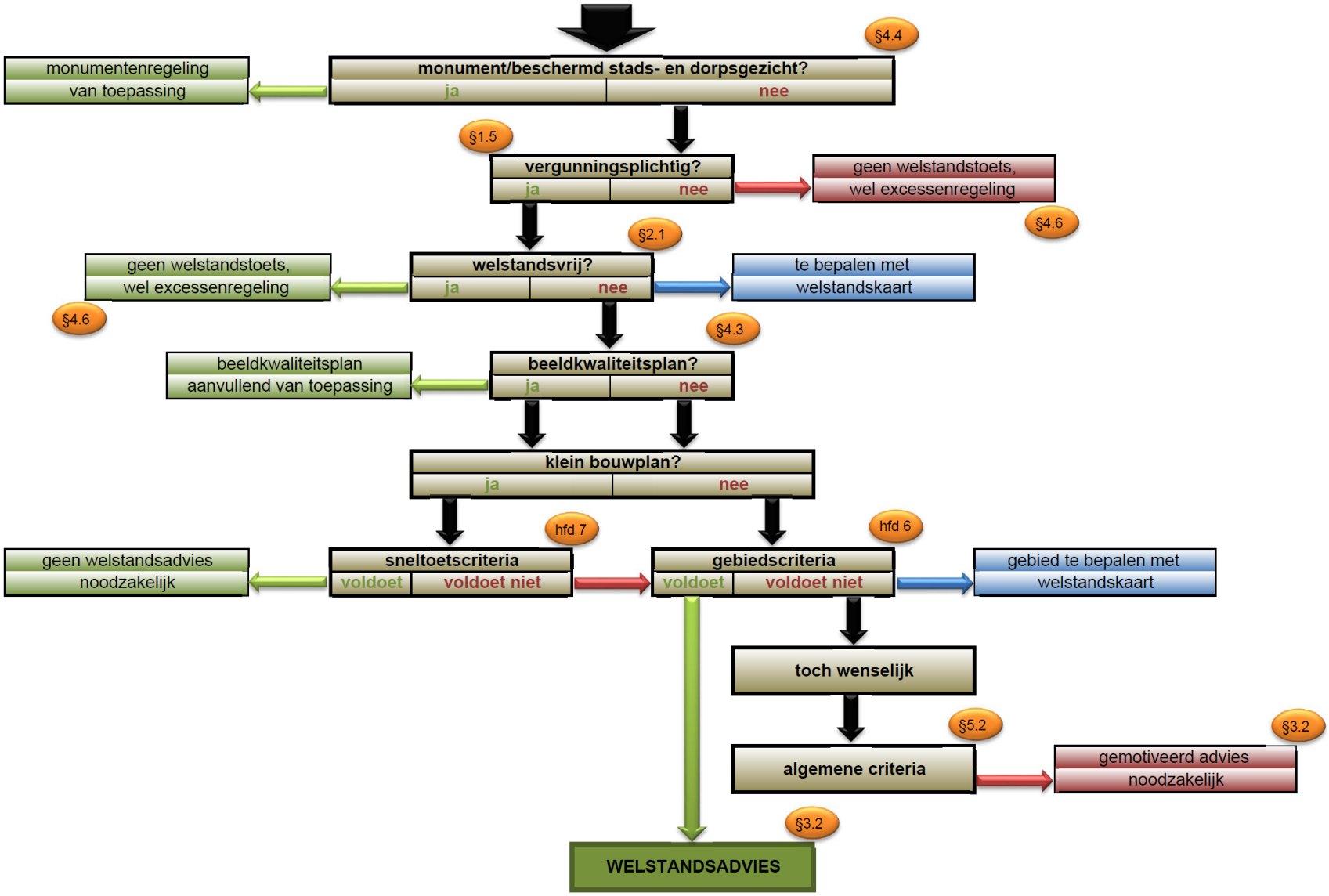
Bijlage 5: Nota reclamebeleid 90

Bijlage 6: Bijlage wegen lichtmastreclame 92

BIJLAGEN

Bijlage 1: Begrippen
Bijlage 2: Begrip Ruimtelijke kwaliteit
Bijlage 3: Ruimtelijke karakteristiek kernen
Bijlage 4: Welstandskaart
Bijlage 5: Nota reclamebeleid
Bijlage 6: Bijlage wegen lichtmastreclame

ZOEKSCHEMA WELSTANDSTOETS



DEEL A: ALGEMEEN

1 INLEIDING

De gemeente Maasgouw heeft besloten het welstandstoezicht in de gemeente te optimaliseren. Hierdoor ontstaat een welstandsbeleid dat is toegesneden op de plaatselijke situatie. Dit in combinatie met snellere processen en minder regeldruk, maar met behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

1.1 Aanleiding

De gemeente Maasgouw is per 1 januari 2007 ontstaan uit een fusie van de gemeenten Heel, Maasbracht en Thorn. De visie op het welstandsbeleid voor de voormalige gemeente Heel en Thorn was vastgelegd in de Welstandsnota Tuin van Limburg (samen met de voormalige gemeenten Haelen, Heythuysen, Hunsel en Roggel en Neer). De visie op het welstandsbeleid voor de voormalige gemeente Maasbracht was vastgelegd in de Welstandsnota Maas & Roer (samen met de (voormalige) gemeenten Ambt Montort, Beesel, Echt-Susteren, Roerdalen en Swalmen). Met deze nota worden de aparte welstandsnota's geharmoniseerd en geactualiseerd.

1.2 Doel en uitgangspunten

Bouwplannen moeten voldoen aan voorwaarden. Voldoen aan de redelijke eisen van welstand is er één van. In deze welstandsnota is het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Maasgouw neergelegd. Doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit door middel van een zo concreet en objectief mogelijk toetsingskader met als uitgangspunt geen overbodige verregaande regelgeving. Hiervoor zijn de belangrijke (beschermde) gebieden gekarakteriseerd, in beeld gebracht en van duidelijke beoordelingscriteria voorzien. Tevens is een aantal welstandsvrije gebieden (met behoud van de excessenregeling) aangewezen, waardoor er meer vrijheid voor de burgers wordt geschapen. Daarnaast is een 'sneltoets' opgenomen voor kleine plannen. Indien een klein bouwplan voldoet aan de geldende criteria, hoeft het bouwplan niet ter beoordeling aan de omgevingscommissie voorgelegd te worden en wordt het plan voor wat betreft het aspect welstand als 'positief' beoordeeld.

Met deze welstandsnota wordt dus beoogd de burgers vooraf te informeren over de criteria en uitgangspunten, die de omgevingscommissie zal hanteren bij het beoordelen van een bouwplan dat haar om advies wordt voorgelegd. De procedure die nodig is om voor een bouwplan een omgevingsvergunning te verkrijgen wordt hiermee beter voorspelbaar. Bovendien geeft de welstandsnota inzicht in de hoofdlijnen en procedures waarbinnen de omgevingscommissie handelt en waarbinnen de welstandsadviezen worden gevormd.

1.3 Begrip ruimtelijke kwaliteit

Het welstandsbeleid zoals dat in deze nota wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Maasgouw te behouden en te stimuleren.

Ruimtelijke kwaliteit is moeilijk te definiëren en objectiveren. Meestal wordt ruimtelijke kwaliteit benoemd als een optelsom van de gebruikswaarde,

de belevingswaarde en de toekomstwaarde van een gebouw of van een gebied. Ruimtelijke kwaliteit is breed en integraal. In de 'Handreiking voor duurzame gebiedsontwikkeling' van het Ministerie van VROM zijn de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde uitgewerkt: Een goede ruimtelijke kwaliteit levert een bijdrage aan de leefbaarheid, de duurzaamheid en de culturele betekenis van een gebied. Het versterkt de 'eigenheid' (of identiteit) van een plek of een gemeente. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Mensen zijn graag in gebieden met een goede ruimtelijke kwaliteit.

In bijlage 2 is een tabel opgenomen waarin de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde nader zijn onderbouwd.

1.4 Juridische status

In artikel 12 van de Woningwet is bepaald dat het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar criteria. Deze criteria betreffen geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels als bedoeld in hoofdstuk 4, titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een omgevingscommissie baseert haar advies aan het college van burgemeester en wethouders dan ook op criteria zoals deze zijn opgenomen in een welstandsnota met dien verstande dat criteria buiten werking blijven wanneer toepassing in strijd is met bestemmingsplan of stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening (indien geldend).

Burgemeester en wethouders bepalen daarna onder meer op basis van het advies van de omgevingscommissie of voor een bouwplan wel of geen omgevingsvergunning wordt verleend. Daarbij heeft het college echter nog wel de mogelijkheid om van het welstandsadvies af te wijken en gemotiveerd toch te besluiten een vergunning te verlenen of te weigeren in strijd met welstand.

1.5 Bouwvergunningsplicht en welstandstoets

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Ter bevordering van de dienstverlening van de overheid aan burgers en bedrijfsleven zijn de vergunningen die nodig zijn om op een bepaalde plek iets te slopen, (ver)bouwen of te gaan gebruiken samengevoegd. Met de Wabo zijn ongeveer 25 vergunningen, ontheffingen en meldingen in één omgevingsvergunning geïntegreerd.

In de Wabo wordt het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangegeven als kader voor vergunningsvrij bouwen. Het Bor maakt onderscheid in bouwwerken die niet vergunningplichting zijn en bouwwerken die vergunningsvrij zijn mits ze voldoen aan de geldende planologische regeling. Voor deze vergunningsvrije plannen is in het geheel geen vergunning en welstandstoets nodig.

Met het introduceren van vergunningsvrije bouwwerken wil de wetgever eigenaren van woningen en panden meer vrijheid geven voor uitbreidingen aan en aanpassingen van hun woning. Met name aan de achterkant van woningen zijn (bepaalde) kleine ingrepen dus vergunningsvrij. Achterliggende gedachte hiervan is dat de voorkant van woningen uit oogpunt van gemeenschappelijk belang kwetsbaarder is.

Deze welstandsnota vormt het toetsingskader voor de vergunningsplichtige bouwwerken.

1.6 Toekomst van de omgevingscommissie

Op 3 november 2008 heeft het kabinet een standpunt ingenomen over het functioneren van het welstandstoezicht (TK2008-2009, 28 325, nr. 94). In het kabinetsstandpunt is opgenomen dat het welstandstoezicht blijft bestaan, maar dat omgevingscommissies niet langer nodig zijn en dat de voorschriften over welstand worden overgeheveld naar het ruimtelijk instrumentarium.

Dit kabinetsstandpunt zal geïmplementeerd worden in de nieuwe Omgevingswet. Vooruitlopend hierop zal het Besluit omgevingsrecht wordengewijzigd. Hierin zal bepaald worden dat burgemeester en wethouders zelf kunnen bepalen in welke gevallen zij advies inwinnen omtrent redelijke eisen van welstand bij een omgevingscommissie. Burgemeester en wethouders krijgen hierdoor de mogelijkheid in plaats van de verplichting om over een bouwplan advies in te winnen bij de omgevingscommissie, de 'kan-bepaling'.

Uit de evaluatie is namelijk gebleken dat de eenduidige beoordeling die mogelijk is doordat een gemeente beschikt over een welstandsnota, ook mogelijk is zonder het inwinnen van advies van een omgevingscommissie. Dit betekent dus nog altijd dat een bouwplan moet voldoen aan redelijke eisen van welstand en dat de criteria hiervoor nog altijd vastgelegd moeten worden in een welstandsnota.

De voorliggende welstandsnota is zodanig opgesteld dat ook de gewijzigde rol, door de nog vast te stellen wetgeving, vervuld kan worden.

1.7 Leeswijzer

De welstandsnota bestaat uit twee delen:

- Deel A: Algemene bepalingen
- Deel B: Welstandscriteria

Voorafgaand aan deel A is een zoekschema opgenomen op basis waarvan bepaald kan worden of een bouwplan welstandsplichtig is.

Deel A omvat alle achtergrondinformatie. Het betreft het toelichtende deel waarin nader ingegaan wordt op het welstandsbeleid, de advisering en de uitleg van criteria zoals die in de gemeente Maasgouw gehanteerd zullen worden. Deel B omvat concreet de welstandscriteria waaraan een bouwplan dat ter beoordeling aan welstand wordt voorgelegd, getoetst zal worden.

Deel A bestaat uit:

- hoofdstuk 1 waarin het doel en de uitgangspunten van de nota worden toegelicht. Daarnaast wordt ingegaan op de juridische status van het stuk en wordt uitgelegd wanneer een bouwplan vergunningsplichtig en welstandsplichtig is. Tevens wordt kort ingegaan op de toekomst van welstandstoezicht.
- hoofdstuk 2 waarin wordt ingegaan op welstandsvrijheid en de relatie van de welstandsnota met andere beleidsterreinen. Eveneens is ingegaan op de vaststelling en handhaving van deze welstandsnota.
- hoofdstuk 3 waarin de uitvoering en de organisatie van de beleidstaak welstandszorg in de gemeente Maasgouw worden toegelicht. De exacte werkwijze en samenstelling van de commissie worden in een verordening aangegeven.
- hoofdstuk 4 waarin de systematiek van het geheel van criteria wordt toegelicht, die de basis vormt voor de nota.

Deel B bestaat uit:

- hoofdstuk 5 met daarin de algemene welstandscriteria. Dit zijn criteria die universeel van aard zijn en gebaseerd zijn op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes.
- hoofdstuk 6 waarin de welstandscriteria uitgewerkt zijn per deelgebied. Deze criteria worden toegepast voor activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is en die niet onder de sneltoetscategorie vallen.
- hoofdstuk 7 waarin de sneltoetscriteria zijn opgenomen. Dit betreft de welstandscriteria voor veelvoorkomende kleine bouwplannen en aanvragen voor reclamevergunningen die nog steeds vergunningsplichtig zijn.

Daarnaast zijn vier bijlagen opgenomen met daarin een begrippenlijst, de uitwerking van het begrip ruimtelijke kwaliteit, een beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van de kernen en de welstandskaart.

2 Welstandsbeleid

In dit hoofdstuk wordt de relatie van het welstandsbeleid met andere beleidsterreinen beschreven en wordt ingegaan op de vaststelling en evaluatie van het beleid, alsmede het handhavingsaspect. Allereerst wordt uitgelegd wanneer een bouwplan op welstandaspecten beoordeeld wordt.

2.1 Welstandsvrijheid

Welstandsvrije gebieden

Vanuit deregulering en vereenvoudiging van procedures zijn de gebieden waar welstand niet essentieel is voor de ruimtelijke kwaliteit, welstandsvrij. Wel wil de gemeente voorkomen dat in deze gebieden excessen voorkomen. Derhalve worden in deze nota dan ook gebieden aangewezen die welstandsvrij zijn met behoud van de excessenregeling. In paragraaf 4.6 is de excessenregeling nader uitgewerkt.

Indien een bouwplan is gelegen in een welstandsvrij gebied (met behoud van de excessenregeling), hoeft het bouwplan ter beoordeling niet aan welstand voorgelegd te worden.

Vergunningvrij bouwen

Aan de behoefte aan meer welstandsvrijheid wordt ook op nationaal niveau in ruime mate tegemoet gekomen door het aan de Wabo gekoppelde Besluit omgevingsrecht (Bor). Bouwplannen die voldoen aan artikel 2 of 3 van Bijlage II van het Bor zijn omgevingsvergunningvrij. Voor deze bouwwerken hoeft geen ‘omgevingsvergunning voor het bouwen’ te worden aangevraagd en daarmee vervalt ook de welstandsbeoordeling.

In het beschermde dorpsgezicht en bij de door het Rijk of de gemeente aangewezen beschermde monumenten zijn de elders omgevingsvergunningsvrije bouwwerken, meestal omgevingsvergunningplichtig. Dat betekent dat altijd een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

De gemeente kan bij ‘ernstige strijd met redelijke eisen van welstand’ nog wel repressief, dus achteraf, handhavend optreden bij vergunningvrije bouwactiviteiten. Hiervoor zijn criteria opgenomen in paragraaf 4.6 van deze welstandsnota.

‘Welstandsvrije’ objecten

Naast welstandsvrije gebieden en vergunningsvrij bouwen voldoen veel voorkomende kleine bouwwerken aan redelijke eisen van welstand als ze voldoen aan een aantal criteria. Deze ‘sneltoets’criteria zijn opgenomen in hoofdstuk 7. Als een bouwplan voldoet aan de criteria wordt het plan niet meer ter beoordeling aan de omgevingscommissie voorgelegd. Ook voor deze categorie geldt dat bij een exces de gemeente nog wel achteraf handhavend kan optreden (paragraaf 4.6).

2.2 Relatie met andere beleidsterreinen

Een goede aansluiting met andere beleidsinstrumenten is nodig om effectief en praktisch te kunnen werken.

Bestemmingsplan

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Maasgouw gelden bestemmingsplannen. Met een bestemmingsplan wordt bepaald wat er met een bepaalde ruimte mag gebeuren. In het bestemmingsplan is vastgelegd welke functies waar zijn toegestaan en hoe groot de gebouwen mo-

gen zijn. Het welstandsbeleid is daarin volgend. Welstandseisen mogen de mogelijkheden in het bestemmingsplan niet belemmeren.

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. De welstandsnota bepaalt dan ook de ruimtelijke kwaliteit van bouwwerken die op basis van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Als het bestemmingsplan alternatieven voor een bouwplan biedt kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische en stedenbouwkundige oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het gebied. De welstandsnota moet hiervoor wel de argumentatie leveren.

Beeldkwaliteitsplan

Voor enkele gebieden binnen de gemeente Maasgouw is het ruimtelijke kwaliteitsbeleid vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Met het inzetten van een beeldkwaliteitsplan kan de gemeente haar ambities formuleren, visualiseren en vervolgens overdragen. Een beeldkwaliteitsplan biedt een referentiekader voor verschillende schaalniveaus, door in woord en beeld de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp te formuleren. De beeldkwaliteitsplannen worden gekoppeld aan deze nota om als formeel toetsingskader gebruikt te kunnen worden. Het beeldkwaliteitsplan is dan aanvullend als welstandstoets van toepassing.

Monumentenbeleid

Belangrijke historische objecten hebben de status van rijks- of gemeentelijk monument. Belangrijke historische stedenbouwkundige structuren hebben de status van beschermd stads- en dorpsgezicht. Deze objecten en gebieden genieten hierdoor wettelijke bescherming. In de nota Monumentenbeleid is beschreven hoe de gemeente de bescherming van de cultuurhistorische waarden binnen en buiten de beschermde stads- en dorpsgezichten regelt en welke hulpmiddelen hiervoor ter beschikking staan. In deze welstandsnota ligt de nadruk op de criteria en de uitgangspunten, die worden gehanteerd bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand.

In de Nota Monumentenbeleid wordt nader ingegaan op de advisering van bouwplannen. In die nota wordt hieraan ruim aandacht geschonken en wordt hiervoor een voorstel gedaan. Als het centrale thema binnen het monumentenbeleid geldt de instandhouding van de identiteit en met name van de cultuurhistorische en monumentale waarden als pijlers hiervan. De vraag die daarbij gesteld kan worden is: ‘Welke zijn deze cultuurhistorische en monumentale waarden die in stand gehouden moeten worden?’ Deze welstandsnota vormt hiervoor de geëigende informatiebron. In deze nota zijn voor de te onderscheiden ‘welstandsgebieden’, de criteria voor bebouwing, situering, detaillering en materialisatie opgenomen, die de richtlijnen vormen om te komen tot nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen en het behouden van de bestaande, cultuurhistorisch geïnspireerde karakteristieken.

De wijze van integratie tussen het welstandsbeleid en monumentenbeleid staat beschreven in paragraaf 4.4.

Reclamebeleid

Vervallen.

2.3 Vaststelling en evaluatie

Vaststelling

De gemeenteraad van Maasgouw stelt de welstandsnota vast. Na vaststelling van de nota kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op criteria die in de welstandsnota genoemd zijn. De criteria moeten zo concreet mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk.

Evaluatie en aanpassingen van de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de omgevingscommissie en een rapportage van college burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht. Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is.

Aanvullingen op de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota kan de gemeenteraad soms ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de planvoorbereiding. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarbij gekoppeld aan de welstandsnota waardoor het als formeel toetsingskader gebruikt kan worden.

2.4 Handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeente zal prioriteit geven aan het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daar tegen optreden. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen. Ook ten aanzien van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd, kan indien sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand tot aanschrijving worden besloten.

3 Welstandsadvisering

Transparante procedures en vooraf geformuleerde beoordelingscriteria zijn belangrijke middelen om een onafhankelijk welstandsadvies te kunnen afgeven. De bij de advisering toe te passen criteria moeten uit te leggen zijn en de uitvoering van het welstandsbeleid moet openbaar en controleerbaar zijn.

3.1 Betrokken partijen

Bij de opstelling, vaststelling en uitvoering van het welstandsbeleid zijn verschillende partijen betrokken. De gemeenteraad is verantwoordelijk voor de kaderstelling binnen welstand. De raad stelt het beleid voor welstand vast. Dit kan in de vorm van een welstandsnota maar ook in de vorm van beeldkwaliteitsplannen welke aan de welstandsnota gekoppeld worden.

Het college van burgemeester en wethouders geeft uitvoering aan het welstandsbeleid. De belangrijkste activiteit in dit verband omvat de verantwoordelijkheid voor de afgifte van omgevingsvergunningen. Burgemeester en wethouders hebben hierbij een eigen verantwoordelijkheid voor het oordeel over welstand. Een aanvraag van een omgevingsvergunning wordt indien noodzakelijk voor advies voorgelegd aan de welstandcommissie.

De gemeente Maasgouw heeft een onafhankelijke adviescommissie samengesteld, die tot taak heeft het gemeentebestuur te adviseren over de welstandsaspecten van bouwplannen en andere ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingscommissie van de gemeente Maasgouw is onderdeel van het Welstandsdistrict Midden Limburg, rayon Oost. De commissie wordt benoemd door burgemeester en wethouders, op voordracht van het districtsbestuur Midden-Limburg. De taken, samenstelling en werkwijze van de Omgevingscommissie zijn beschreven in de Verordening Omgevingscommissie MER.

3.2 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning en de ontwerper van een bouwplan hebben voor de behandeling van het bouwplan recht op een inzichtelijke, vlotte procedure. Een procedure die evenwel rekening houdt met zowel het privé- als het gemeenschapsbelang.

Indienen van een plan

Allereerst zal worden bekeken of de ingediende bescheiden van een bouwplan compleet zijn. Daarna wordt het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan. Als een plan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan c.q. beeldkwaliteitsplan is dat een reden om geen advies aan de omgevingscommissie te vragen omdat op het plan zoals het voorligt op voorhand niet gereageerd kan worden. In gevallen dat er toch mogelijkheden worden gezien om, bijvoorbeeld met een afwijkingsbevoegdheid, medewerking aan het bouwplan te verlenen, wordt gekeken of het bouwplan op basis van het beleid uit deze welstandsnota voor advies aan de omgevingscommissie moet worden voorgelegd. Als de aanvrager niet bekend is met de criteria en het beoordelingskader voor zijn bouwplan, dan wordt hij/zij daarvan in kennis gesteld.

Vooroverleg

Afhankelijk van de complexiteit van een project kan het in het kader van de welstandstoets verstandig zijn om plannen voorafgaand aan de gel-

dende beoordelingscriteria te laten toetsen. Dat kan via een vooroverleg bij de gemeente. Het vooroverleg heeft geen formele status, maar kan bij de meer complexe projecten voor zowel de gemeente als de aanvrager wel lonend zijn. Via het Omgevingsloket Online of via een informeel verzoek, is het mogelijk aan te geven of de aanvrager een vooroverleg wil.

Het vooroverleg zal plaatsvinden met een ambtenaar die aangeeft welke voorwaarden en regels er gelden. Een toets aan de beoordelingscriteria uit de welstandsnota maakt deel uit van dat overleg. Indien uit deze toets blijkt dat een beoordeling door de omgevingscommissie noodzakelijk is, zal het plan als onofficiële aanvraag aan de omgevingscommissie ter beoordeling worden voorgelegd.

Het welstandsadvies

Het advies van de omgevingscommissie aan het college van burgemeester en wethouders wordt altijd schriftelijk uitgebracht. Het geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand (artikel 12a lid 1 Woningwet 2011). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Alle adviezen worden schriftelijk gemotiveerd. Dit verslag wordt vastgesteld en na akkoord ondertekend door de secretaris en de leden van de omgevingscommissie.

Een behandeling van een plan in de commissie heeft één van de volgende uitkomsten:

1. Aanhouden

De omgevingscommissie kan het advies aanhouden wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper gewenst of noodzakelijk is.

2. Voldoet

De omgevingscommissie adviseert positief aan het van college van burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3. Voldoet niet

De commissie is van oordeel dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Adviseert de commissie negatief, dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

4. Aanvullend advies

Een plan kan meerdere malen, nadat het is aangepast aan het voorgaande advies, worden voorgelegd aan de omgevingscommissie.

Afwijken van criteria door omgevingscommissie

De omgevingscommissie kan bij haar advisering afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar strijdig zijn met de welstandscriteria maar niet strijdig zijn met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de algemene criteria van welstandstoetsing. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen eveneens gemotiveerd. Afwijkingen van het beleid vragen om een bestuurlijk draagvlak. Wanneer de omgevingscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot afwijken van het be-

leid, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies informeren.

Besluit van burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de omgevingscommissie. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen gevoegd. Burgemeester en wethouders kunnen echter ook afwijken van het advies. Dit kan op de volgende manieren:

1. Afwijken van het advies op inhoudelijke grond

Afwijken van het advies op inhoudelijke grond kan in twee gevallen. Ten eerste indien zij tot het oordeel komen dat de omgevingscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd en ten tweede indien de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Burgemeester en wethouders kunnen dan de omgevingscommissie vragen om een heroverweging of een second opinion vragen bij een andere onafhankelijke adviescommissie.

2. Hardheidsclausule

De mogelijkheid om af te wijken van vastgestelde welstandscriteria wordt aangeduid als hardheidsclausule. Burgemeester en wethouders dienen hiervoor per behandelingsaspect te motiveren waarom afwijking van het gestelde criterium verantwoord wordt geacht. Dit kan zich voordoen als een bouwplan in enge zin voldoet aan gestelde welstandscriteria maar is nader gewogen strijdig met redelijke eisen van welstand of het bouwplan voldoet in enge zin niet aan gestelde welstandscriteria.

3. Afwijken van advies om andere redenen

Indien burgemeester en wethouders vinden dat er andere redenen, bijv. van economische of maatschappelijke aard, zijn mogen burgemeester en wethouders toch vergunning verlenen. Deze afweging wordt in de beslissing op de aanvraag gemotiveerd. De omgevingscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders zullen uiterst terughoudend gebruik maken van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan de economische of maatschappelijke belangen.

Bezwarenprocedure

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag van een omgevingsvergunning. In de bezwarenprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit. Indien belanghebbenden zich niet in deze heroverweging kunnen vinden, kan hiertegen in beroep worden gegaan.

3.3 Openbaarheid

De vergaderingen van de omgevingscommissie zijn in beginsel openbaar. Bij deze vergaderingen zijn zowel belanghebbenden als belangstellenden welkom. Plaats en tijdstip van de vergadering van de omgevingscommissie dient tijdig bekend gemaakt te worden, bijvoorbeeld in een dag- of huis-aan-huisblad of de gemeentelijke website. Daarin wordt ook gemeld dat de agenda van de vergadering minimaal een dag van te voren is in te zien op het gemeentehuis.

Indien de aanvrager bij een eerste verkennend overleg over een bouwplan vraagt om niet-openbare behandeling kan de voorzitter, in belang van de aanvrager, besluiten tot een gesprek achter gesloten deuren. Ook een overleg over nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen kan ook buiten de openbaarheid plaatsvinden.

Toelichting

Belanghebbenden (aanvrager en ontwerper) kunnen op verzoek in gelegenheid worden gesteld om een toelichting te geven op hun plan of een toelichting te verkrijgen op het advies. Zij kunnen hiertoe een afspraak maken via het secretariaat van omgevingscommissie. De betreffende belanghebbenden dienen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie waarin de aanvraag wordt behandeld.

3.4 Leges

Voor behandeling van een plan in de Omgevingscommissie MER worden kosten in rekening gebracht bij de aanvrager. De kosten voor behandeling zijn opgenomen in de Legesverordening van de gemeente Maasgouw.

De kosten worden in rekening gebracht ongeacht of het advies van Omgevingscommissie MER positief of negatief is.

4 Toetsing aan welstandscriteria

Het formuleren van aspecten en de daarbij behorende criteria waarop een plan beoordeeld wordt, moet leiden tot meer objectiviteit en een duidelijk toetsingskader voor de omgevingscommissie. Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van de plannen.

4.1 Wettelijke basis

Het vaststellen van specifieke gebieden met een samenhangende karakteristiek en de daarbij behorende welstandscriteria moet leiden tot een objectief en duidelijk toetsingskader voor de omgevingscommissie. Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en dus vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van zijn plannen. Deze duidelijkheid en de daaraan ten grondslag gelegen openbare besluitvorming moet de welstandstoetsing een groter maatschappelijk draagvlak geven.

De wettelijke basis van welstand is verankerd in artikel 12a van de Woningwet. Dit artikel luidt: ‘De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.’

De betekenis hiervan is als volgt toegelicht.

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval criteria zijn opgenomen:
Deze zin vormt de basis voor deze welstandsnota. Gemeenten worden hiermee verplicht de criteria voor de welstandsadvisering vast te leggen in een gemeentelijke beleidsnota.

Uiterlijk en plaatsing:
Er dient niet alleen gekeken te worden naar de vormgeving van het object, maar ook naar de situering. Staat het object op een logische plaats op de kavel en past de plaatsing van het object in de (in ontwikkeling zijnde) omgeving?

Op zichzelf bestaand, als in verband met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan:
Het is van algemeen belang dat onze leef- en werkomgeving een verzorgd en samenhangend karakter vertoont. Vandaar dat welstandsadvisering zich niet kan beperken tot de verschijningsvorm van het bouwwerk op zich, maar ook de relatie van dat bouwwerk met de omgeving onderzocht dient te worden. De invloed van bouwen op de omgeving is bovendien vrijwel altijd van lange duur. Het is daarom belangrijk een inschatting te maken van de te verwachten ontwikkelingen van de omgeving. Ook de samenhang van verschillende bouwplannen onderling moet kunnen worden beoordeeld. Deze plannen vormen immers elkaars toekomstige omgeving.

Redelijke eisen van welstand:
Met redelijk bedoelt de wetgever aan te geven dat plannen getoetst worden op eisen die men redelijkerwijs mag verwachten. Redelijk is dus

geen absoluut begrip en heeft niet de betekenis van 'gemiddeld'. Afhankelijk van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan dient de welstandsgevoeligheid van een gebied bepaald te worden.

Onderscheid 'in strijd' en 'in ernstige mate in strijd'

Er wordt onderscheid gemaakt tussen 'strijd' en 'ernstige strijd' met redelijke eisen van welstand, als toetsingsnorm voor vergunningplichtige bouwwerken respectievelijk repressief toezicht. Wanneer een bouwwerk leidt tot een ernstige aantasting van de beeldkwaliteit (door verval en verloedering, door armoedig materiaalgebruik of door schreeuwerige of te sterk contrasterende vormen of kleuren) dan kan de gemeente op grond van de welstandsnota via een handhavingsactie eisen dat aan het exces een eind wordt gemaakt.

4.2 Stelsel van welstandscriteria

Een gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in de gemeente getoetst moeten worden. De welstandsnota bestaat uit een samenhangend stelsel van uiteenlopende criteria en is onderverdeeld in de volgende hoofdgroepen:

- algemene aspecten van welstandstoetsing (algemene criteria)
- gebiedsgerichte criteria
- criteria voor veelvoorkomende kleine bouwplannen (sneltoetscriteria)

Algemene criteria

Bouwwerken die niet met behulp van de gebiedskarakteristiek of sneltoetscriteria te beoordelen zijn, omdat zij daarvan zowel functioneel als morfologisch te veel afwijken, worden beoordeeld aan de hand van de algemene welstandscriteria. Het gaat dan immers om de vraag of het te realiseren bouwwerk door zijn bijzondere verschijningsvorm een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In zo´n geval wordt door de omgevingscommissie aan burgemeester en wethouders een gemotiveerd en schriftelijk advies afgegeven om af te wijken van de gebiedsgerichte criteria. Het bouwplan wordt dan op grond van de algemene welstandscriteria beoordeeld. De bijzondere schoonheid van het plan kan met deze criteria worden aangetoond. Het niveau van ´redelijke eisen van welstand´ ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Gebiedsgerichte criteria

Gebiedsgerichte criteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden. Door middel van gebiedsgerichte criteria worden de maten, marges of hoedanigheid van het bouwplan vergeleken met de gebiedskarakteristiek en beeldkwaliteitseisen.

Voor de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van het welstandsbeleid is afgezien van het creëren van verschillende welstandsniveaus aan de specifieke gebieden. Door aan de gebiedsgerichte criteria het criterium van behoud van tenminste de bestaande architectonische kwaliteit toe te voegen, is er geen noodzaak meer om welstandsniveaus te onderscheiden. De omgevingscommissie dient overal waar een welstandsregime geldt, het niveau van de aanwezige kwaliteit te handhaven en hoogwaardige architectuur te stimuleren.

Sneltoetscriteria

Sneltoetscriteria zijn niet gebiedsgebonden en zijn te kenmerken als gestandaardiseerde welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen, als dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen etc. De snel-

toetscriteria zijn sterk toegesneden op woningbouw, in woongebieden waarbij eenheid in de hele wijk wordt nagestreefd. Verwacht wordt dat deze criteria in elk geval geen bezwaren opleveren.

4.3 Relatie met beeldkwaliteitsplan

In Maasgouw is voor een aantal gebieden reeds beeldkwaliteiteisen vastgelegd. Indien het beeldkwaliteitsplan welstandseisen bevat, is het beeldkwaliteitsplan aanvullend als welstandseis van toepassing. De beeldkwaliteitsplannen zijn onderdeel van de welstandnota (zie paragraaf 6.8).

4.4 Beschermde stads- en dorpsgezichten, monumenten en welstandscriteria

Bouwplannen in het beschermd stads- en dorpsgezicht worden getoetst aan de redengevende beschrijving en indien beschikbaar aan het beeldkwaliteitsplan. Getoetst zal moeten worden of de karakteristieke waarden van het gebied door het bouwvoornemen nog voldoende gerespecteerd worden. Daarvoor zal tevens getoetst worden aan de gebiedscriteria zoals opgenomen in paragraaf 6.2.

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken die afwijken van de gebiedskarakteristiek. Bij monumenten zal dan ook getoetst moeten worden of de monumentale waarden voldoende gerespecteerd blijven. Daarom zijn de algemene welstandscriteria van toepassing (zie paragraaf 5.2). Indien er tegengestelde belangen tussen monumentenzorg en welstand geconstateerd worden, prevaleert het belang van monumentenzorg.

In 2010 heeft het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de beleidsvisie Modernisering Monumentenzorg (MoMo) gepresenteerd. In deze visie wordt voorgesteld monumenten niet te beschouwen als ‘museaal te behouden objecten’, maar als elementen die ruimtelijk met hun omgeving verweven zijn. Vanuit die optiek dient de zorg voor monumenten zich niet te beperken tot het beschermde object zelf, het monument, maar ook zijn omgeving te omvatten. Dat maakt het wenselijk in de welstandstoets voor bouwwerken meer aandacht te schenken aan de historiciteit van bouwwerken en de omgeving waarin zij staan of gepland zijn.

Voor monumenten geldt dat de meeste kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningvrij zijn en dus preventief niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand, voorafgaand aan de vergunningverlening wel getoetst worden door de omgevingscommissie. Per 1 januari 2012 zijn ook een aantal activiteiten bij monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten omgevingsvergunningsvrij geworden. Er is geen vergunning meer nodig voor het plegen van onderhoud aan rijks- en gemeentelijke monumenten en voor het wijzigen van onderdelen die geen monumentale waarde hebben. In beschermde stads- en dorpsgezichten is geen vergunning nodig voor veranderingen en bepaalde activiteiten op achtererven. Hierop is de excessenregeling dus van toepassing (paragraaf 4.6).

4.5 (Her)ontwikkelingsprojecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Bij herontwikkelingsprojecten moet gedacht worden aan inbreidingslocaties of uitbreidingslocaties waarbij het bestaande gebruik wordt gewijzigd dan wel uitgebreid wordt. Bijvoorbeeld in het geval dat een bedrijfsterrein, een weiland of het terrein van een leegstaand schoolgebouw een woonbestemming krijgt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten is voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding (beeldkwaliteitsplannen). De gemeenteraad stelt de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. De gemeenteraad kan dit delegeren aan burgemeester en wethouders. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak zo mogelijk wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

4.6 Excessenregeling

Bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd of bouwwerken die zijn gelegen in een welstandsvrij gebied, moeten aan minimale eisen van welstand voldoen. Volgens de wet kan het bevoegd gezag de eigenaar van een bouwwerk dat ‘in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand’ aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een gesloten bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan één van de hoofdwegen. Volgens de wet moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze ‘excessenregeling’ is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Voor het toepassen van de excessenregeling geldt het criterium dat sprake is van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het zijn dus zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit dan betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

De excessenregeling geldt in de welstandsvrije gebieden en voor vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zal het bevoegd gezag desgevraagd beoordelen of het bouwwerken in ernstige mate met die criteria in strijd is.

DEEL B: WELSTANDSCRITERIA

5 Algemene criteria

5.1 Inleiding

De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, Prof. ir. Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel ‘Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid’. Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de omgevingscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies. De algemene welstandsaspecten liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandsaspecten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan slaafs de gebiedsgerichte beschrijvingen en gebiedsgerichte welstandscriteria volgt zonder daar enige inspiratie aan te ontlenen. Een dergelijk bouwplan voegt weinig toe aan die omgeving. Het is alleen meer van hetzelfde en het bouwwerk zelf blijft zo onder de maat dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wèl aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandsaspecten. De omgevingscommissie kan burgemeester en wethouders in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte welstandscriteria of sneltoetscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandsaspecten wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

5.2 Algemene beoordelingscriteria

De algemene welstandscriteria worden ontleend aan het vakmanschap van het architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp, alsmede aan algemeen aanvaarde normen van fatsoen. Deze criteria laten zich niet beperken tot hetgeen omgevingsvergunningplichtig is, maar hebben betrekking op de hele gebouwde omgeving met inbegrip van de inrichting van het private en publieke domein. Deze algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling en vormen dus ook de onderlegger voor gebiedsgerichte welstandscriteria, zoals verder in de nota uitgewerkt.

De algemene welstandscriteria laten zich als volgt onderverdelen:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhoudingen
- Materiaal, textuur, kleur en licht

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. Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

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 van de omgeving groter is. Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenissen van vormen in de 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. Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toe-

komst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

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. Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

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. Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toege-

past kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

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. Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tastbare kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

6 Gebiedsgerichte welstandscriteria

6.1 Inleiding

Gebaseerd op de karakteristiek van de huidige bebouwing en de ruimtelijke opbouw van de gemeente is een gebiedsindeling gemaakt om te komen tot gebiedsgerichte criteria. De gebiedsindeling heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Maasgouw. In de gemeente Maasgouw worden acht deelgebieden onderscheiden, te weten:

- Beschermde stads- en dorpsgezichten
- Historische kern
- Historisch lint met decennium invulling
- Decennium woonbuurten
- Waardevol buitengebied
- Landschapszone
- Overig buitengebied (welstandsvrij met behoud excessenregeling)
- Bedrijventerreinen (welstandsvrij met behoud excessenregeling)

Ieder deelgebied, behoudens de welstandsvrije gebieden, wordt behandeld op basis van:

- een beschrijving van de karakteristieken van een gebied
- een waardering van het gebied
- de gebiedsgerichte criteria

Een beschrijving van de gebiedsgerichte criteria gebeurt aan de hand van de volgende aspecten:

- hoofdaspecten: bebouwing en situering
- deelaspecten: maatvoering en vormgeving
- detailaspecten: detaillering, materiaal en kleur

Hoofdaspecten: bebouwing en situering

In deze categorie gaat het om stedenbouwkundige aspecten, zoals de situering van een gebouw op het perceel, de positie van het gebouw in relatie tot aangrenzende panden en het algemene beeld van het deelgebied.

Deelaspecten: maatvoering en vormgeving

Hier gaat het om de vorm en massa van een gebouw in relatie met de omgeving. De schaal van het gebouw en de vorm van zowel hoofdgebouw als ondergeschikte delen komen aan de orde. Daarnaast is aandacht voor de architectonische verschijningsvorm van het gebouw als geheel en het aanzicht vanaf de openbare ruimte.

Detailaspecten: detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Het gaat hier om de karakteristieken die invulling geven aan de verschijningsvorm van een gebouw. Hiermee wordt onder meer bedoeld de plasticiteit, materiaalgebruik, kleurgebruik en decoraties.

Welstandsvrij met behoud excessenregeling

Op basis van artikel 12 lid 2 van de Woningwet is de gemeenteraad bevoegd om gebieden aan te wijzen waar voor bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Dit zou betekenen dat voor deze gebieden de excessencriteria niet van toepassing zijn. Alleen als in de welstandsnota expliciet is bepaald dat het een welstandsvrij gebied is met behoud van de excessenregeling dan zijn de excessencriteria van toepassing. Derhalve is voor het overige buitengebied en de bedrijventerreinen bepaald dat dit welstandsvrije gebieden zijn waarop de excessenregeling wel van toepassing blijft.

6.2 Beoordelingscriteria ‘Beschermd stads- en dorpsgezicht’

Het deelgebied beschermde stads- en dorpsgezichten omvat:

- het beschermd stads- en dorpsgezicht Thorn
- het beschermd stads- en dorpsgezicht Stevensweert
- het beschermd stads- en dorpsgezicht Wessem

In bijlage 3 is per kern een beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek opgenomen.

Gebiedskarakteristiek

Karakteristiek voor het beschermd stads- en dorpsgezicht is het historisch patroon van de met Maaskeien beklede wegen, pleinen en stegen. De loop van de straten en de ligging van de pleinen staat per kern in dienst van de historische functie. Thorn is laat in de tiende eeuw als klooster gesticht. Rondom de abdij, waarvan alleen de Abdijkerk bewaard is gebleven, werden de bijgebouwen in een cirkel geplooid. Aan de hand van dit zogenaamde concentrische stratenplan zijn de interne machtsverhoudingen van weleer als het ware te herleiden.

Wessem ontstond in diezelfde tijd als een (land)goed van het klooster van St. Pantaleon te Keulen. De Maas speelt een centrale rol in de oorsprong en groei van de kern. De huizen liggen in een zogeheten ‘vicuspatroon’. Dit betekent dat het stratenstelsel een opeengepakt patroon weergeeft en weggedrukt is tegen het water en de ooit verzande haven. Doordat Roermond in de twaalfde eeuw het Maasstadje overvleugelde en veel activiteiten overnam, stokte de ontwikkeling van Wessem als haven- en koopmansstadje. Het marktplein laat dit ook zien: het is relatief groot en oogde klaar voor een flinke uitbouw in westelijke richting.

Stevensweert verwierf zijn positie in de eerste helft van de zeventiende eeuw als vestingstadje. Strategisch gelegen aan de Maas tussen de vestingsteden Venlo, Roermond en Maastricht. Met name in de loop van de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648) kwam die ligging opmerkelijk tot uitdrukking. Stevensweert kreeg imposante wallen, bastions en ravelijnen. De bebouwing en de straten stonden volledig in dienst van de militaire functie. Ze liepen vanuit het midden als een raderwerk naar de wallen toe.

Door de beslotenheid hebben de beschermde dorpsgezichten de kwaliteit van kleinschaligheid. De straten hebben smalle profielen met sterk wisselende bouwhoogten en gesloten wanden. De bebouwing is overwegend historisch en oud en vormt qua maat en vormgeving een kleinschalige basisstructuur. Markant zijn de decenniuminvullingen die sterk historiserend zijn vormgegeven. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaal zijn in Thorn overwegend “Thorns groen”. In Stevensweert en Wessem betreft het overwegend (rode of gestucte) baksteen en bij de oudere bebouwing in de streek veelgebruikte natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit en de specifieke ruimtelijke dynamiek van de afzonderlijke gebieden. Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige ontwikkelingen in de omgeving.

Gebiedsgerichte criteria

Algemeen

- Voor het beschermd stads- en dorpsgezicht Thorn gelden de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden en de bebouwingsstructuur
- Ontwikkelingen dienen gerelateerd te zijn aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringende gebied, met extra aandacht voor vernieuwing

- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van beslotenheid en doorzichten naar landschap
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: zorg voor de beperkte hoogteverschillen waardoor vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen en de randen van het woongebied behouden blijft

Bebouwing en situering

- Behoud samenhangende en gesloten karakteristiek van de gevelwand
- Behoud ritmiek van de individuele gevels waarbij maatvoering en detaillering ieder een eigen karakter hebben en dus de bestaande architectonische kwaliteit van het bouwwerk, inclusief school- en stijlkenmerken ten minste in stand blijft
- Oriëntatie van bebouwing op de openbare ruimte. Toegangen steeds aan de straat situeren

Maatvoering en vormgeving

- Bij panden die stedenbouwkundig een geheel vormen, blijven toevoegingen ondergeschikt aan de hoofdstructuur en ritmiek van het geheel
- Kapvorm en kaprichting sluiten aan bij de omgeving en het karakter van het pand
- Vernieuwende bouwplannen zijn qua verschijningsvorm en belevingswaarde afgestemd op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die in detail positief afwijken van de bestaande stedenbouwkundige context
- Het overwegend kleinschalige beeld dient te worden gerespecteerd.

Detaillering

- Bij verbouw en renovatie wordt de oorspronkelijke gevelbouw en ornamentiek gerespecteerd
- De individualiteit van panden dient ten alle tijden gehandhaafd te blijven, ook als panden intern worden geschakeld
- Bij splitsing blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand uitgangspunt
- Bij wijzigingen in de gevel mogen verhoudingen in de gevelopbouw niet worden verstoord

Kleur- en materiaalgebruik

- Bij verbouw en renovatie wordt het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd
- Structuur materiaal: baksteen, hout, zeer terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (geschilderde baksteen, vanouds in de streek gebruikte natuursteen, rode of gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Geen felle synthetische kleuren toepassen

6.3 Beoordelingscriteria ‘Historische kern’

Het deelgebied ‘Historische kern’ omvat:

- Maasbracht kernzone
- Beegden kernzone
- Heel kernzone
- Linne kernzone

In bijlage 3 is per kern een beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek opgenomen.

Gebiedskarakteristiek

De kernzone wordt gekenmerkt door ligging rond de historische lintbebouwing met daartussen de woonblokken. De lintbebouwing bestaat uit relatief gesloten straatwanden. Aan de straten hebben veelal decenniuminvullingen plaatsgevonden die aansluiten bij de kleinschalige basisstructuur en in een decenniumvormgeving. Alleen in Heel is de bebouwing sterk contrasterend in maat, vormgeving en kleur en materiaal.

De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt in Beegden en Linne in overwegende mate de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking. In Maasbracht is de inrichting van het openbare gebied incidenteel hoogwaardig. In Heel contrasteert de hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte door de kleurstelling en wordt de karakteristieke beeldwerking niet optimaal ondersteund.

De bebouwing van Linne, Beegden en Heel betreft karakteristieke, veelvoorkomende historische bebouwing die qua maat en vormgeving passen in de kleinschalige basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing van oudsher in de streek gebruikte natuursteen.

De bebouwing in Maasbracht is minder beeldbepalend. Er zijn sterke contrasten tussen oud en nieuw, klein- en grootschalig en in materiaal- en kleurgebruik. Decenniumuitbreidingen met commerciele voorzieningen en etagewoningen vormen grote contrasten met de directe omgeving door vormgeving en schaalorde.

Waardering

Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Echter daar waar de oorspronkelijke kwaliteiten reeds zijn aangetast dient gestuurd te worden op nieuwe ontwikkelingen die de beeldvorm met meer gemeenschappelijke elementen laat aansluiten op de karakteristiek van de kern.

Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is ten eerste nodig voor de ruimtelijke kwaliteit en beeldvorming van de randzones, zowel voor de belevingswaarde van de kern als ook de overgangen naar het open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied. Belangrijk aandachtspunt voor Maasbracht is daarbij de beeldvorming van de achterkanten en randen van haven en bedrijventerrein. Voor Linne is aandacht gewenst

voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige bedrijven in de omgeving van de kernzone.

De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing van de gewenste hoogwaardige kwaliteit voor de naaste omgeving maar ook voor de landschappelijke beeldwerking.

Gebiedsgerichte criteria

Algemeen

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Ontwikkelingen moeten worden gerelateerd aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid.
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen te optimaliseren.

Bebouwing en situering

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Behoud van ten minste de bestaande architectonische kwaliteit van het bouwwerk, inclusief school- en stijlkenmerken
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur
- Bijgebouwen alleen aan de achterzijden van gebouwen

Maatvoering en vormgeving

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context
- Het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd

Detaillering

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Kleur- en materiaalgebruik

- Structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren

6.4 Beoordelingscriteria ‘Historisch lint met decenniuminvulling’

Het deelgebied ‘Historisch lint met decennium invulling’ omvat:

- Ohé en Laak
- Brachterbeek
- Panheel
- Pol
- Brandt-Eiland-Bilt (Stevensweert)

In bijlage 3 is per kern een beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek opgenomen.

Gebiedskarakteristiek

De gebieden bestaan uit een historisch lintpatroon met daaromheen in meer of mindere mate straten met decenniumwoningen. De lintbebouwing bestaat in Ohé en Laak uit betrekkelijk gesloten straatwanden en een smal meanderend wegprofiel met kleinschalige bebouwing en een structuur van doorzichten. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking. Het historisch patroon van Brachterbeek bestaat uit een meanderende straatruimte met smalle wegen en een zeer breed profiel. De straatwanden zijn relatief gesloten met incidenteel oudere bebouwing en veel decenniuminbreidingen. Panheel bestaat uit twee kruisende lintbebouwingen met daaromheen in beperkte mate straten met decenniumwoningen afgewisseld met relatief grootschalige bedrijfsloodsen. De lintbebouwing waaiert sterk uit. De bebouwing van Pol bestaat uit (voormalige) boerderijen aan een kort dorpslint. De oude gehuchten Bilt, Eiland en Brandt zijn door de latere deceniuminvullingen aaneengegroeid en zijn opgegaan in de kern

Stevensweert. Karakteristiek voor dit lint zijn de rooilijnsprongen en de variërende straatprofielen.

De bebouwing in de linten bevat vooral karakteristieke oudere bebouwing. Deze vormt qua maat en vormgeving een kleinschalige basisstructuur. De decenniuminvullingen zijn sterk afwijkend in vormgeving. Qua schaal en korrel sluiten ze redelijk aan op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en natuursteen.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en de ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied in samenspel met de lintbebouwing. De decenniuminvullingen zijn

minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de kern.

Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate afgestemd te zijn op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overweging te worden betrokken. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, de overgang naar het minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied en relatief grootschalige (agrarische) bedrijven.

Gebiedsgerichte criteria

Algemeen

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing
- Ontwikkelingen moeten worden gerelateerd aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen te optimaliseren

Bebouwing en situering

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur
- Bijgebouwen alleen aan de achterzijden van gebouwen

Maatvoering en vormgeving

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context
- Het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd

Detaillering

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Kleur- en materiaalgebruik

- Structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren

6.5 Beoordelingscriteria ‘Decennium woonbuurten’

Het deelgebied ‘Decennium woonbuurten’ omvat:

- Beegden woonbuurt
- Heel woonbuurt
- Linne woonbuurt
- Maasbracht woonbuurt
- Stevensweert woonbuurt
- Thorn woonbuurt
- Wessem woonbuurt

In bijlage 3 is per kern een beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek opgenomen.

Gebiedskarakteristiek

De woonbuurten worden gekenmerkt door de decenniumuitbreidingen in aansluiting op de oudere kernzone. Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters met enkele karakteristieke structuren en overeenkomstige inrichting van het openbare gebied. De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat uit zones met één of twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving. Bebouwing uit de jaren 1950-1970 betreft merendeels strokenbouw veelal bestaande uit tweekappers. Latere invullingen hebben in de meeste gevallen meer variëteit in vorm en materiaal.

Waardering

Het deelgebied is welstandsgevoelig door situering nabij een waardevolle en kwalitatief hoogwaardige zone van een historische en dynamische kern. De decenniumwoonbuurten zijn minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de randen van de kernzone en door zichtlijnen vanuit het landschap op grote delen van de kern.

Het beleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern als ook de overgangen naar het open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor de naaste omgeving maar ook voor de landschappelijke beeldwerking.

Gebiedsgerichte criteria

Algemeen

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing
- Ontwikkelingen moeten worden gerelateerd aan de bestaande

beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing

- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen te optimaliseren

Bebouwing en situering

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur
- Bijgebouwen alleen aan de achterzijden van gebouwen

Maatvoering en vormgeving

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context
- Het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd

Detaillering

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Kleur- en materiaalgebruik

- Structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren

6.6 Beoordelingscriteria ‘Waardevol buitengebied’

Het deelgebied ‘Waardevol buitengebied’ omvat:

- Buitengebied Thorn
- Molenveld en Lakerveld
- Buitengebied ten zuiden van Brachterbeek
- Buitengebied ten zuidwesten van Linne
- Beegderveld
- Heelderpeel

Gebiedskarakteristiek

Het waardevolle buitengebied is overwegend in gebruik als agrarische gronden en natuurgebieden. Het is sporadisch bebouwd met incidentele objecten als agrarische bedrijfsgebouwen, vrijstaande oudere woningen aan het historisch patroon van wegen, monumentale complexen boerderijen, (water)molens, recreatieve complexen en kleinschalige bedrijven. Het gebied is onderdeel van een grotere landschappelijke ordening van het Maasstroomgebied. Opvallend zijn de visuele barrières van autoweg A2, Napoleonsweg en het Kanaal Wessem – Nederweert en de ontgrondingen. Met name de cultuurhistorische waarde van dit buitengebied is van belang.

Voor het buitengebied Thorn is de grote openheid van het landschap voor het kleinstedelijke profiel van Thorn van belang.

Het landschappelijke gebied is te ervaren vanaf de randen van de bebouwing en specifiek vanaf doorzichten in het merendeels vlakke landschap. Vrije uitzichten in het landschap zijn bepalend voor de belevingswaarde en oriëntatie binnen het gebied (kerktorens, fabrieksschoorstenen, zendmasten en windmolens). Incidenteel komen gebouwen of complexen voor aan de bestaande structuur van wegen. De incidentele bebouwing is merendeels gerelateerd aan het opengebied (agrarische functie, recreatief-commerciële functie, situering aan water, afzondering van kloosters, steenfabriek, et cetera).

De monumentale complexen en landgoederen vormen bijzondere relicten van cultuurhistorische waarden, al dan niet gekoppeld aan een kleinschalig waardevolle (natuur)landschapszone. Zowel bij monumentale panden als bij moderne agrarische bedrijven komen bijzonder grootschalige bouwmassa’s voor.

Markant zijn specifieke gebouwen ten behoeve van commercieel recreatieve functies variërend van kleinschalig kamperen bij boerderijen tot grootschalige complexen met bijbehorende infrastructuur in een basisstructuur van natuurlijk of overwegend kleinschalig landschap. Uitzicht op deze specifieke gebouwen is door de lange zichtlijnen van invloed op een verre omgeving.

Waardering

Het gebied is bijzonder welstandsgevoelig door de specifieke opbouw van overwegend agrarische bebouwing in een bijzondere en relatief waardevolle structuur van landbouwgebieden. Voorkomende aanwezige bebouwing is over het algemeen gerelateerd aan landschappelijke aspecten of is functioneel gezien aan een eigen beeldvorming en beeldkwaliteit gekoppeld (bijvoorbeeld recreatieve complexen, agrarische bedrijven, steenfabriek, et cetera).

Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande opzet binnen de bestaande landschappelijke gegevens met bijzondere zorg voor randzones bij bestaande kernen. De bestaande landschappelijke context kan in schaalgrootte sterk verschillen van de kleinschalige historische verkaveling en met boomgaarden en houtwallen omzoomde boerderijen. Vooral bij commerciële activiteiten dient reclamevoering zorgvuldig en terughoudend te worden behandeld. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor de naaste omgeving maar ook voor de cultuurhistorische en landschappelijke beeldwerking.

Gebiedsgerichte criteria

Algemeen

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied
- Ontwikkelingen dienen gerelateerd te zijn aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringende gebied, met extra aandacht voor vernieuwing
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: zorg voor de sterke hoogteverschillen waardoor vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen en de randen van het woongebied

Bebouwing en situering

- Bebouwing dient aan te sluiten bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter
- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend
- De beleving van onderlinge afstand tussen gebouwen is belangrijker dan de vorming van één wand
- Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa’s

Maatvoering en vormgeving

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient een bouwwerk qua verschijningsvorm en belevingswaarde afgestemd te zijn op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die in detail positief afwijken van de bestaande stedenbouwkundige context
- Het overwegend kleinschalige beeld dient te worden gerespecteerd
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Uitbouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw
- Bij traditionele bebouwing dient de oorspronkelijke vorm(geving) het uitgangspunt te zijn

Detaillering

- Verticale gevelgeleding

Kleur- en materiaalgebruik

- Structuur materiaal: baksteen, hout, zeer terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen. Dit geldt ook voor bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing in het buitengebied
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (geschilderde baksteen, vanouds in de streek gebruikte natuursteen, rode of gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Geen felle synthetische kleuren toepassen. Kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het behoud van de kenmerken van het gebied

6.7 Beoordelingscriteria ‘Landschapszone’

Het deelgebied ‘Landschapszone’ omvat:

- Linnerweerd

Gebiedskarakteristiek

De landschapszone Weerd is een kleinschalig cluster van bebouwing in een kleinschalig landschap tussen Maasmeanders. De historische structuur is gebaseerd op het wegenpatroon met bebouwing rond een kruispunt van wegen. Kernvorming ontbreekt en markant zijn de doorzichten tussen de bebouwing.

In dit gebied komt historische en oudere bebouwing voor. Stereotiep is de amorfe structuur van straatruimten en het gehele gebied, met sterk verbreide bebouwing. Door vertanding, voorruimten en structurele openheid ontstaat een waardevolle ruimtelijke dynamiek. De inrichting van het openbaar gebied (zelfs bij gebrekkig onderhoud) is ondersteunend voor de belevingswaarde. Karakteristiek is de overgang aan de randen van kleinschalig groen (hagen, boomgaard) naar het landschap. De wisselwerking met het landschap door de uitzichten is sterk en karakteristiek.

Qua typologie betreft de bebouwing overwegend kleinschalige boerderijachtige gebouwen. Het bouwvolume kan sterk variëren maar het basispatroon van de gevelgeleding is kleinschalig. De bouwmassa bestaat overwegend uit één of twee lagen met kappen, georiënteerd op de weg met voorruimte naast de bebouwing. Kleur en materiaal betreffen vaak (geschilderde) baksteen, incidenteel streekeigen natuursteen, wat de belevingswaarde van het gebied versterkt. De detaillering is vooral bij oudere en monumentale panden verfijnd (vakwerkbouw, daklijsten en raamlijsten in natuursteen in stenen wanden).

Waardering

Het gebied is zeer welstandsgevoelig omdat de bestaande sterke kwaliteit en ruimtelijke dynamiek bepalend is voor de belevingswaarde. De basisstructuur is goed herkenbaar en beeldbepalend. Er liggen veel historische waardevolle elementen binnen dit gebied.

De welstandsvisie is gericht op het beschermen van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Het dichtbouwen van openingen in de bestaande structuur vormt een aantasting van het waardevolle kenmerkende beeld. De inrichting van het openbare gebied dient aan te sluiten op de basisstructuur; te strakke en fel gekleurde vormgeving is te vermijden.

Gebiedsgerichte criteria

Algemeen

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing
- Ontwikkelingen moeten worden gerelateerd aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing

- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen te optimaliseren

Bebouwing en situering

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur
- Bijgebouwen alleen aan de achterzijden van gebouwen

Maatvoering en vormgeving

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context
- Het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd

Detaillering

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Kleur- en materiaalgebruik

- Structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren

6.8 Beeldkwaliteitsplannen

De onderstaande beeldkwaliteitsplannen zijn als bijlage aan de welstandsnota gekoppeld:

- Beeldkwaliteitsplan en reclamebeleid 'Bestemmingsplan Stadsgezicht Thorn 2002', d.d. februari 2003
- Beeldkwaliteitsplan 'De Groeskamp' te Thorn d.d. 12 oktober 1998
- Beeldkwaliteitsplan 'Uitwerking Centrumplan Heel' d.d. 31 mei 2010
- Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Mortelkoel' deelgebied 1, d.d. 19 februari 2009
- Beeldkwaliteitsplan ''t Laenke - ’t Parkske 'd.d. 26 februari 2009
- Beeldkwaliteitsplan 'Sleydal' d.d. 6 april 2005
- Beeldkwaliteitsplan 'Bosstraat Beegden' d.d. 23 september 2008
- Beeldkwaliteitsplan 'Krijtenberg' d.d. 18 april 2006
- Beeldkwaliteitsplan 'Noordwand Markt Maasbracht' d.d. 17 februari 2000

Deze beeldkwaliteitsplannen zijn, voor zover het welstandsaspecten betreft, aanvullend op de gebiedscriteria van toepassing.

7 Welstandscriteria voor kleine bouwwerken

7.1 Veel voorkomende kleine bouwwerken

In dit hoofdstuk 4 is beschreven wanneer een bouwwerk in aanmerking komt voor een welstandstoets. Wanneer een welstandstoets verplicht is, zijn in dit hoofdstuk voor de volgende veel voorkomende kleine bouwwerken “sneltoets”criteria ontwikkeld:

1. bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen
2. bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en overkappingen
3. dakkapellen
4. dakramen
5. kozijn- en gevelwijzigingen
6. erfafscheidingen/afrasteringen
7. spriet, staaf en schotelantennes
8. vlaggenmasten
9. rolhekken, luiken en rolluiken
10. beschoeiingen
11. steigers
12. reclame-uitingen

In tegenstelling tot alle eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het in dit hoofdstuk om absolute, objectieve criteria die de aanvrager vooraf duidelijkheid geven. De sneltoetscriteria gelden niet in de beschermde stads- en dorpsgezichten en ook niet voor de rijks- en gemeentelijke monumenten.

7.2 Werkwijze

Indien een bouwwerk voldoet aan de sneltoetscriteria is het bouwplan welstandsvrij (met behoud excessenregeling) en hoeft het bouwplan niet getoetst te worden aan de voor het gebied waarin het bouwwerk is gelegen geldende gebiedsgerichte welstandscriteria. Indien een bouwwerk niet voldoet aan de sneltoetscriteria of indien sprake is van een bijzondere situatie dan wel indien gerede twijfel over de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria bestaat, zal het bouwwerk door de omgevingscommissie wel getoetst worden aan de gebiedsgerichte welstandscriteria.

Als een bouwplan past binnen de sneltoetscriteria dient nog wel de omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangevraagd. Echter zal daarbij niet getoetst worden op het aspect welstand.

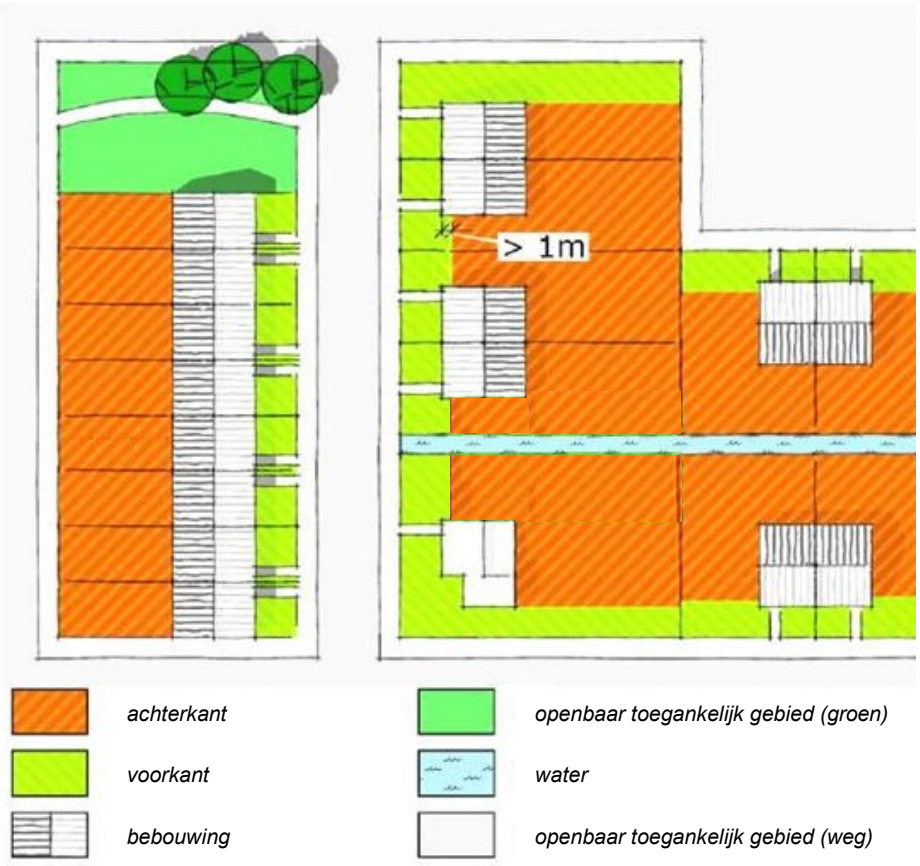
Opbouw van de teksten

Per type bouwwerk komen de volgende punten aan de orde:

- een definitie van het bouwwerk/de bouwwerken;
- waar de gemeente vanuit welstandsoogpunt naar streeft;
- de sneltoetscriteria.

Voor- en achterkantbenadering (Besluit omgevingsrecht (Bor)

Met het oog op stedenbouw en welstand wordt bij de sneltoetscriteria onderscheid gemaakt in de voor- en de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.



Onder achterkant wordt in dit verband verstaan:
Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

Onder voorkant wordt verstaan:
Het gedeelte dat geen onderdeel uitmaakt van de achterkant. Het gaat dus om het voorerf en de delen van het zijerf die naar het openbaar gebied zijn gekeerd dan wel op minder dan 1 m van de voorkant van het gebouw.

Het begrip 'openbaar toegankelijk gebied' is in de wet (Besluit omgevingsrecht, hierna Bor) omschreven als weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer. In het normale spraakgebruik worden hieronder met name verstaan pleinen, parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de openbare ruimte' (weg of openbaar groen) impliceert dat er tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de buren, bos, (bij)gebouwen of water.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de criteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achtererfgebied, zoals deze begrippen door het Bor zijn vastgelegd.

Wijze van meten
Tenzij anders aangegeven, worden de afstanden loodrecht gemeten. De genoemde maten gelden voor de buitenzijde van het gebouw.

7.3 Sneltoetscriteria voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen

Beschrijving

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw die strekt tot het vergroten van het woongenot. Een aanbouw is een toevoeging van een nieuwe ruimte en een uitbouw is een vergroting van een bestaande ruimte. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op wat rooilijnen en maximale afmetingen betreft.

Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als dit niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Uitgangspunten welstandsbeleid

In gebieden met een eenvormige bouwstijl wordt gestreefd naar herhaling van uniforme aan- of uitbouwen die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

Sneltoetscriteria voor een aan- of uitbouw aan de voorkant

Een aan- of uitbouw aan de voorkant voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

algemeen

- de oppervlakte van de aan- of uitbouw max. 35% van de oppervlakte van het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw)

maatvoering en plaatsing

- de nokhoogte van een aan- en/of uitbouw aan de voorgevel niet hoger dan 0,25 meter boven de eerste verdiepingsvloer
- de goothoogte van een aan- en/of uitbouw aan de zijgevel niet hoger dan
  - de aangrenzende verdiepingsvloer, en
  - bij aan- en uitbouwen niet hoger dan 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein
- de nokhoogte van een aan- en/of uitbouw aan de zijgevel niet hoger dan 4,50 meter
- breedte:
  - aan de voorgevel niet breder dan 60% van de breedte van de voorgevel
  - aan de zijgevel niet breder dan de oorspronkelijke gevel tenzij sprake is van een hoekaanbouw
- de diepte van een aan- en/of uitbouw aan de voorgevel max. 2,00 meter met een voortuin met een diepte van min. 2,00 meter over de gehele breedte van de aan- of uitbouw

vormgeving

- één bouwlaag
- rechthoekig, eventueel met afgeschuinde hoeken
- aan de voorgevel vormgegeven als een erker met lage gemetselde opbouw met kozijnen
- gevelgeleding overeenkomstig de gevelgeleding van het hoofdgebouw
- plat of een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen doorgetrokken dakvlakken vanaf de kap van het hoofdgebouw

detaillering, materiaal en kleur

- overstek niet meer dan 0,10 meter
- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw of in donkere tinten
- minimaal 20% en maximaal 80% aan gevelopeningen/glasvlak

niet passend door situering in rooilijn

niet passend door hoogte

niet passend door materiaal en kleur

passend

7.4 Sneltoetscriteria voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en overkappingen

Beschrijving

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Het bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. Een overkapping is een grondgebonden overkapping van één bouwlaag met maximaal één wand. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij.

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als dit niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

Uitgangspunten welstandsbeleid

De gemeente streeft naar een bescheiden uiterlijk van bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken zijn in overeenstemming met die van het hoofdgebouw of in donkere gedekte kleuren. Bij voorkeur worden bijgebouwen of overkappingen plat uitgevoerd of voorzien van eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke gebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

Sneltoetscriteria voor een bijgebouw of overkapping aan de voorkant

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

algemeen

- geen in het beeld secundair bijgebouw of secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan- , uitbouw of bijgebouw)

maatvoering en plaatsing

- oppervlak van een berging niet groter dan 10 m^2
- oppervlak van een overkapping niet groter dan 20 m^2
- gebouwd op meer dan 3 m van de weg of het openbaar groen
- niet hoger dan 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein
- maximaal 1 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw
- afstand tot erfgrens minimaal 1 m tenzij bijgebouw/overkapping wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk) en niet voor de voorgevel van achterliggende woning

vormgeving

- duidelijk rechthoekig en geen opvallende details
- licht hellend, plat of bij een overkapping een transparant gebogen dak
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open
- bouwwerk vormt op zichzelf een eenheid

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout (geen golfplaat, damwandprofielen of betonplaten)
- detaillering en kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere tinten
- bij integratie met erfafscheiding materiaal- en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding
- bijgebouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 80% gevelopeningen/glasvlak

niet passend door hoogte

niet passend door materiaal en kleur

passend

7.5 Sneltoetscriteria voor dakkapellen

Beschrijving

Een dakkapel is een uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld (zie paragraaf 7.6).

Uitgangspunten welstandsbeleid

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag nooit ten koste gaan van de karakteristiek van het schuine dak. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak, moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven en moeten schoorstenen worden gerespecteerd. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bijna altijd heeft een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een schuin aangekapte dakkapel. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Meetvoorschriften

Afstandsmaten bij dakkapellen

De afstand van een dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn. Voorbeeld: bij een dakkapel op een piramidevormig dakvlak wordt de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak gemeten op het hoogste punt van de dakkapel: daar waar de afstand tot de dakrand het kleinst is.

Hoogtebepaling van dakkapellen

De hoogte van een dakkapel wordt gemeten tussen de dakvoet van de dakkapel, het laagste punt van de dakkapel, daar waar de dakkapel het dakvlak snijdt -en het hoogste punt van de dakkapel.

De breedte van het dakvlak wordt vervolgens gemeten:

- Hoekwoning:

Van dakrand tot hart scheidingsmuur.

- Tussenwoning:

Van hart scheidingsmuur tot het hart van de scheidingsmuur.

- Vrijstaande woning:

Van dakrand tot dakrand.

Sneltoetscriteria voor een dakkapel aan de achterkant

Een dakkapel op het achterdakvlak voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

algemeen

- de dakkapel beslaat maximaal 60% van het dakvlak
- geen dakkapel op bijgebouw, aan-, of uitbouw

maatvoering en plaatsing

- bovenzijde onder de daknok
- onderzijde boven de dakvoet
- zijkanten niet buiten de zijkanten van het dakvlak

vormgeving

- voorzien van een plat dak of desgewenst een aangekapte dakkapel
- zijwanden ondoorzichtig
- detaillering, materiaal en kleur in overeenstemming met hoofdgebouw

aangekapte dakkapel

Sneltoetscriteria voor een extra dakkapel aan de achterkant

Een dakkapel die geplaatst wordt op een dakvlak waar al dakkapellen aanwezig zijn, voldoet eveneens aan redelijke eisen van welstand als aanvullend aan de onderstaande criteria wordt voldaan:

algemeen

- de dakkapellen beslaan tezamen maximaal 60% van het dakvlak
- geen dakkapel op bijgebouw, aan– of uitbouw

maatvoering en plaatsing

- de dakkapel strookt met een van de naastgelegen dakkapellen
- bij een dakkapel aan de achterkant is de afstand van de zijkant van de dakkapel tot het hart van de bouwmuur of de zijkant van het dakvlak tenminste 0,5 m
- de onderlinge afstand tussen de dakkapellen bedraagt tenminste 1,0 m
- dakkapellen mogen niet boven elkaar geplaatst worden

niet passend door situering in daknok

niet passend door vorm (dakvorm)

niet passend door materiaal en kleur

passend

Sneltoetscriteria voor een dakkapel aan de voorkant

Een dakkapel op het voordakvlak voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

algemeen

- de dakkapel beslaat maximaal 60% van het dakvlak
- geen dakkapel op bijgebouw, aan – of uitbouw

maatvoering en plaatsing

- bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of in overeenstemming met geleding voorgevel
- hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 m
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet
- bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok
- zijkanten meer dan 1 m van de zijkanten van het dakvlak

- breedte hoogstens 60% van de gevelbreedte
- bij meerdere dakkapellen op een doorgaand dak: regelmatige rangschikking op een horizontale lijn

vormgeving

- voorzien van een plat dak of, bij een dakhelling groter dan 60 graden desgewenst een aangekapte dakkapel
- gevelgeleding in overeenstemming met gevelgeleding van het hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen in overeenstemming met op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- bij hoge uitzondering beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak; bij binnenwanden eventueel een 'dubbele stijl' toepassen

detaillering, materiaal en kleur

- zijwanden ondoorzichtig en in donkere kleur of in kleur van het dakvlak
- materiaal, kleur en detaillering in overeenstemming met het hoofdgebouw
- toepassing van dichte panelen in het voorvlak alleen tussen de glasvlakken en voor max. 60% van de breedte van de dakkapel

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen is naast vorenstaande sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. Voldoet een bouwplan eveneens aan deze aanvullende criteria dan is het bouwplan welstandsvrij. In geval van combinaties van verschillende dakvormen is het bouwplan welstandsplichtig en zal door de omgevingscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <30°

Over het algemeen geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling komt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk. Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 m bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de omgevingscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met wolfseind

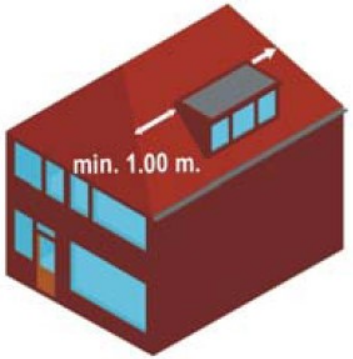
De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden.

Zadeldak met vliering

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak ter hoogte van vliering.

Schild-, tent- of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.



Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

Lessenaarsdak

Voor dakkapellen op lessenaarsdaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Geen dakkapellen wanneer de hoek kleiner is dan 30°. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet.

Asymmetrisch dak

Geen dakkapel hoog in het dakvlak omdat dit bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld geeft. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak. In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld.

7.6 Sneltoetscriteria voor dakramen

Beschrijving

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn.

Uitgangspunten welstandsbeleid

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Sneltoetscriteria voor dakramen aan de voorkant

Een dakraam aan de voorkant voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

maatvoering en plaatsing

- bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- minimaal 0.50 m dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/voet van de dakkapel)
- bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0.50 m

niet passend door onregelmatigheid

passend

- maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op zijdakvlak tot in totaal maximaal 60% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering

detaillering, materiaal en kleur

- beperkte kozijn- en profielafmetingen
- kleurgebruik in overeenstemming met het dakvlak

7.7 Sneltoetscriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen

Beschrijving

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel in de buitenmuur van een gebouw.

Uitgangspunten welstandsbeleid

Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. Indien er (nog) sprake is van samenhang en ritmiek in straatwanden is het meestal ongewenst als deze wordt verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving.

Sneltoetscriteria voor een kozijn- en gevelwijziging aan de voorkant

Een gevelwijziging aan de voorkant voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

maatvoering en plaatsing

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en –indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel blijft gehandhaafd

niet passend door materiaal en kleur

passend

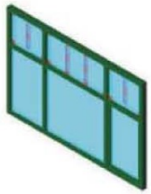
vormgeving

- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
- de gevel van de begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- gevelopeningen zijn niet geblindeerd met panelen of schilderwerk

detaillering, materiaal en kleur

- een eventuele roedeverdeling wordt alleen met authentieke roedes uitgevoerd
- kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming met reeds aanwezige kleuren en materialen
- terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensionering en aansluitingen in overeenstemming zijn met de gevel
- stalen kozijn en raamhout vervangen door aluminium, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen
- detaillering in overeenstemming met de gevel en de reeds aanwezige kozijnen

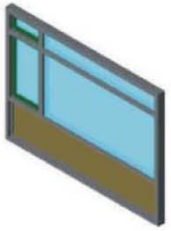
voorbeeldkozijn vanaf circa 1920



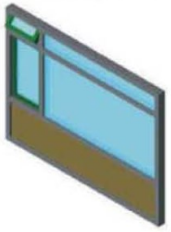
bestaand (of vergelijkbaar)

acceptabele vervanging
vereenvouding invulling
door met weglaten van het
glas-in-lood behoud van relatief
smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door borstweringspaneel op te
nemen in kozijn zonder eigen raamhout

voorbeeldkozijnen voor 1900

bestaand (of vergelijkbaar)

acceptabele vervanging
vereenvoudiging van invulling
met behoud hoofdindeling

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930

bestaand (of vergelijkbaar)

acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door het weglaten van de
decoratieve uitsparing in tussenstijl

7.8 Sneltoetscriteria voor erfafscheidingen/afrastering

Beschrijving

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een naburig erf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

Uitgangspunten welstandsbeleid

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan een historisch woongebied. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling, daarom gaat de eerste voorkeur altijd uit naar een erfafscheiding van haagplanten zoals liguster of haagbeuken of volledig te begroeien gazen hekwerken. Dergelijke erfafscheidingen zijn geen bouwwerk in de zin van de Woningwet en kunnen derhalve niet verplicht worden gesteld, maar worden in de welstandsnota vanwege hun beeldkwaliteit soms aanbevolen.

Sneltoetscriteria voor een erfafscheiding

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

maatvoering en plaatsing

- hoogte maximaal 1.00 m als erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevellijn
- hoogte maximaal 2.00 m als erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn

vormgeving

- vormgeving in overeenstemming met erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeien gazen hekwerken, of ander natuurlijk materiaal
- geleding erfafscheiding in overeenstemming met erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving
- rechte vormgeving, geen toogvormen tenzij het een houten erfafscheiding betreft

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- geplaatst achter de voorgevellijn op de zij-of achtererfgrens als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen, houtwerk om en om aangebracht

- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen
- kleur in overeenstemming het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten

niet passend door afwijkende hoogte

niet passend door afwijkend materiaal

niet passend door divers materiaal

passend

7.9 Sneltoetscriteria voor technische installaties

Beschrijving

Technische installaties kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van technische installaties aan de achterkant, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen. Bij technische installaties moet met name gedacht worden aan airco's. Antenne-installaties zijn in de meeste gevallen vergunningvrij.

Uitgangspunten welstandsbeleid

Technische installaties kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een technische installatie dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van technische installaties mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een technische installatie achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. Een technische installatie dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

Sneltoetscriteria voor technische installaties

Een technische installatie voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

maatvoering en plaatsing

- technische installaties bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst
  - niet aangebracht aan monumenten of beeldbepalende panden
  - bij gestapelde woningbouw op het platte dak
  - maximaal één technische installatie aan, op of bij een woning / pand

vormgeving

- technische installaties die zichtbaar zijn vanuit het openbare gebied voorzien van een omkasting

detaillering, materiaal en kleur

- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs
- bij plaatsing tegen de gevel kleurstelling in overeenstemming met gevel
- omkasting van technische installaties in natuurlijk materiaal in overeenstemming met materiaalgebruik hoofdgebouw

7.10 Sneltoetscriteria voor vlaggenmasten

Beschrijving
Omdat het tonen van vlaggen een aanvaard en gewenst gebruik is bij officiële gebeurtenissen is de aanwezigheid van één vlaggenmast in tuinen van particulieren (burgerwoningen) aanvaardbaar (zie bouwbesluit maximaal 1 stuks en maximaal 6.00 meter hoog en artikel 2, bijlage II Bor). Bij kerken en of andere openbare gebouwen zijn maximaal 3 vlaggenmasten aanvaardbaar.

Uitgangspunten welstandsbeleid
De hoogte van de vlaggenmast moet in evenwichtige verhouding staan tot de afmetingen van het hoofdgebouw. Het aantal vlaggen dient te worden afgestemd op de grootte van het pand en de ruimte rondom het pand. Voor een unit van een bedrijfsverzamelgebouw wordt in beginsel maximaal één vlaggenmast toegestaan. Voor grotere panden (groter dan 1000m²) zijn meer vlaggen mogelijk.
Met betrekking tot vlaggenmasten dient er van te worden uitgegaan dat de bestemmingsplannen de bouwmogelijkheden regelen. Het bestemmingsplan wordt maatgevend of vlaggenmasten al dan niet kunnen worden opgericht (afgezien van vergunningsvrij bouwen).

Sneltoetscriteria voor vlaggenmasten
Vlaggenmasten voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

algemeen
- op het erf zijn maximaal 3 niet commerciële vlaggenmasten die zijn bedoeld voor het vlaggen bij officiële feestdagen zijn toegestaan bij kerken en andere openbare gebouwen

materiaal en kleur
- kleur vlaggenmast wit of in donkere kleur, geen signaalkleuren en/of felle kleuren

Overgangsrecht
Reclame die aanwezig is op de dag van de inwerkingtreding van deze regels en op dat moment in strijd is met deze regels en die geen onderwerp zijn van een handhavingsprocedure, mag worden voortgezet mits de afwijking van deze regels naar de aard niet wordt vergroot.

7.11 Sneltoetscriteria voor rolhekken, luiken en rolluiken

Beschrijving

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en -vandalisme voorzieningen het grootst.

Uitgangspunten welstandsbeleid

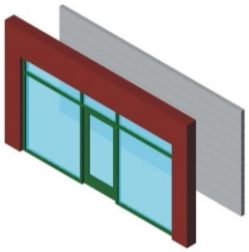
De gemeente streeft er naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Sneltoetscriteria voor rolhekken of (rol)luiken

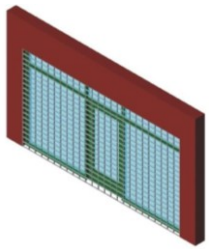
Een rolhek, luik of rolluik voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

maatvoering en plaatsing

- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits minimaal 2 meter achter de pui geplaatst
- aan de buitengevel, mits plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is mits voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast



min. 2 m. achter gevel



90% glasheldere openingen

detaillering, materiaal en kleur

ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel/interieur

7.12 Sneltoetscriteria voor beschoeiingen

Beschrijving

Beschoeiingen zijn uit planken opgebouwde en door palen gestutte bouwwerken of stalen damwanden waarmee aarde op zijn plaats wordt gehouden. Beschoeiingen staan op de grens van land en water. Beschoeiingen zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. In het landelijke gebied zijn beschoeiingen eveneens van invloed op de natuurlijke kwaliteit.

Uitgangspunten welstandsbeleid

De gemeente streeft er naar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan beschoeiingen te voorkomen. Beschoeiingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Ze moeten op zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

Sneltoetscriteria voor beschoeiingen

Een beschoeiing voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

maatvoering en plaatsing indien al beschoeiing aanwezig is:

- een beschoeiing is niet hoger dan de te vervangen of aanwezige beschoeiing
- een beschoeiing is lager dan de te beschermen gronden
- een beschoeiing steekt maximaal 0,60 meter uit boven de gemiddelde waterlijn bij percelen

maatvoering en plaatsing indien nog geen beschoeiing aanwezig is:

- een beschoeiing is lager dan de te beschermen gronden of
- een beschoeiing steekt maximaal 0,40 meter uit boven de gemiddelde waterlijn
- een beschoeiing is (indien van toepassing) aansluitend aan en niet hoger dan de laagste van de naastgelegen beschoeiingen

vormgeving

- glooiende taludlijn tot aan de beschoeiing of trapsgewijs waarbij per keer in verticale richting maximaal 0,90 meter omhoog wordt gegaan met een onderlinge afstand van minimaal 1,00 meter

detaillering, materiaal en kleur

- beschoeiingen zijn van hout of mogen alleen bij open water ook als stalen damwand worden uitgevoerd mits de bovenkant en de zijkant, tussen de bovenzijde van de damwand tot aan de waterlijn, met houten balken wordt uitgevoerd. De houten afwerking van de stalen damwand moet zodanig plaatsvinden dat vanaf het water gezien de stalen damwand nagenoeg geheel uit het zicht wordt onttrokken
- de kleur is natuurlijk en terughoudend

7.13 Sneltoetscriteria voor steigers

Beschrijving

Een steiger is een bouwwerk dat door middel van palen aan de grond is gekoppeld en de verbinding vormt met de oever. Steigers kunnen, afhankelijk van de plaatsing, van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. In het landelijke gebied zijn steigers eveneens van invloed op de natuurlijke kwaliteit.

Uitgangspunten welstandsbeleid

De gemeente streeft er naar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan steigers te voorkomen. Steigers moeten passen bij het karakter van de omgeving. Ze moeten op zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

Sneltoetscriteria voor steigers

Een steiger voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

maatvoering en plaatsing indien al een steiger aanwezig is:

- een steiger is niet hoger dan de te vervangen/aanwezige steiger en een steiger is lager dan de oever
- een steiger steekt maximaal 0,60 m uit boven de gemiddelde waterlijn

maatvoering en plaatsing indien er nog geen steiger aanwezig is:

- een steiger steekt maximaal 0,50 m uit boven de gemiddelde waterlijn

detaillering, materiaal en kleur

- hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- eenvoudige uitwerking
- natuurlijk kleurgebruik

7.14 Sneltoetscriteria voor reclame-uitingen

Beschrijving
Reclame is iedere openbare aanprijzing, van goederen of diensten waarmee een commercieel belang wordt gediend of waarmee een maatschappelijk of politiek belang wordt gediend.
In de ruimtelijke kwaliteit speelt reclame een belangrijke rol. Reclame vormt een maatschappelijk geaccepteerd communicatiemiddel. Ze kan bijdragen aan de dynamiek, levendigheid en herkenbaarheid van de gemeente. Echter in gebieden waar overwegend gewoond wordt vormen reclameuitingen eerder een storende factor.

Uitgangspunten welstandsbeleid
Reclame moet in de openbare ruimte een duidelijke functie hebben: zowel producent als consument zullen erbij gebaat zijn wanneer de consument snel zijn weg naar de producent weet te vinden. Er is in die gevallen zowel een privébelang als een gemeenschappelijk belang te onderkennen. Bij alle reclameuitingen is er bovendien een tegengesteld belang aan te wijzen: dat van de ruimtelijke kwaliteit van onze dagelijkse leefomgeving.
Het doel van deze reclameregels is om een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke openbare omgevingskwaliteit waarbij de leefbaarheid niet wordt aangetast en reclame tot zijn recht komt.

Sneltoetscriteria voor reclame
Onderstaande criteria gelden voor reclame deel uitmakend van, aan of op omgevingsvergunningplichtige bouwwerken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gevelreclame en vrijstaande reclame:

gevelreclame:
- reclame plat tegen de gevel of hierbij behorende elementen;
- uithangborden.

vrijstaande reclame:
- digitale reclame, afficheborden op vaste locaties, abri reclame en reclame op adoptierotondes: enkel op door de gemeente aan te wijzen locaties;
- lichtmastreclame enkel op door de gemeente aangewezen locaties (bijlage locaties lichtmastreclame);
- vlaggen en banieren;
- overige vrijstaande reclame.

Onderstaande criteria gelden niet voor:
1. reclame-uitingen waarin de nadere regels reclame Maasgouw voorzien.
2. Reclamemasten hoger dan 2,5 m. Hierbij is vanwege de ruimtelijke impact altijd maatwerk aan de orde.

De reclame-uitingen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Enerzijds zijn dit algemene criteria. Anderzijds specifieke criteria over maatvoering en plaatsing van gevelreclame en vrijstaande reclame.

algemeen
- Deze regels hebben geen betrekking op borden voor recreatie en toeristische bewegwijzering, officiële bewegwijzering, openbaar vervoerborden, verkeerstekens, verkeersaanduidingen, verkeers(veiligheids)campagnes en gemeentenaamborden;
- Deze regels hebben geen betrekking op uitingen ten behoeve van gemeentelijke, waterschaps-, provinciale, landelijke of Europese verkiezingen;
- Deze regels zijn niet van toepassing op alternatieve plaatsnaamborden in het kader van carnaval;
- Tussen de reclame en de activiteiten in een pand of een locatie dient een directe functionele relatie te zijn. Reclame mag niet verwijzen naar een elders gelegen bedrijf, perceel of pand.
  Dit met uitzondering van in de openbare ruimte geplaatste digitale reclame, afficheborden op vaste locaties, abri reclame, lichtmastreclame en reclame op adoptierotondes;
- Vrije doorloopbreedte van een trottoir: minimaal 1,2 m.
  Vrije hoogte boven trottoir/wegberm: minimaal 2,3 m.
  Géén reclame boven rijbaan en aansluitende 0,5 m van trottoir/wegberm;
- Reclame mag geen (licht)hinder, belemmering, gevaar of schade veroorzaken;
- Reclame mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- Geen intimiderende reclames;
- Geen mechanisch bewegende delen;

- Voor een aan huis gebonden “beroep” of “consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit”:
  - maximaal 1 bord;
  - maximale oppervlakte 0,50 m² en de langste zijde korter dan 1 m;
  - géén verlichting;

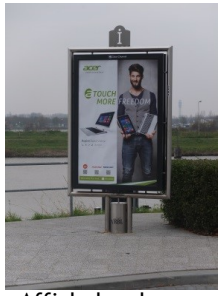
Gevelreclame

maatvoering en plaatsing

- reclame-uitingen loodrecht of evenwijdig en vlak aan de gevel aanbrengen
- gelijksoortige reclame-uitingen op gelijke hoogte aanbrengen
- afstand tot de belending of de zijkant van de gevel minimaal 0,5 meter
- de reclame-uiting mag niet hoger worden aangebracht dan de onderste raamdorpels van de eerste verdieping
- reclame plat tegen de gevel of hierbij behorende elementen, op detailhandel- en bedrijfspanden:
  - de breedte bedraagt maximaal 50% van de gevelbreedte met een maximum van 3 m;
  - in relatie tot een gevelopening bedraagt de breedte niet meer dan de breedte van de gevelopening met een maximum van 3 m;
  - maximale hoogte: 0,5 m;
  - maximale dikte: 0,2 m ten opzichte van de gevel.
- reclame plat tegen de gevel of hierbij behorende elementen, op industriële panden:
  - 1/3 van de gevelbreedte met een maximum van 5 m;
  - 2/5 van de hoogte van het gesloten gevelvlak met een maximale hoogte van 1,2 m.
- uithangborden, binnen centrumgebieden en/of detailhandel- en bedrijfspanden:
  - het uithangbord mag maximaal 0,8 m uitsteken;
  - maximale hoogte: 1 m;
  - maximale dikte: 0,2 m.

Vrijstaande reclame

Digitale reclame


Afficheborden

Abri reclame

Lichtmastreclame

Reclame op adoptierotondes

Vlaggen en Banieren

Overige vrijstaande reclame

maatvoering en plaatsing

- digitale reclame, afficheborden op vaste locatie en abri reclame: enkel op door de gemeenteraad aan te wijzen locaties.
- afficheborden op vaste locatie en abri reclame: maximale afmetingen 1,2 m x 1,8 m (breedte x hoogte).
- lichtmastreclame:
  lichtmastreclame waarvoor een overeenkomst met de gemeente is afgesloten is toegestaan mits ook wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - minimale masthoogte 4,75 m en maximale oppervlakte reclame 0,6 m^2;
  - de onderzijde van de reclame op 4,5 m boven maaiveld;
  - maximaal 1 reclame per lichtmast;
  - alleen op door de gemeenteraad aangewezen wegen en genoemde aantallen per kern (zie bijlage wegen lichtmastreclame);
  - maximaal 25% van de genoemde aantallen per kern mag gebruikt worden voor identieke lichtmastreclame.
- reclame op adoptierotondes:
  reclame op adoptierotondes waarvoor een overeenkomst met de gemeente is afgesloten is toegestaan mits ook wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - maximale afmetingen 0,7 m x 0,35 m (breedte x hoogte);
  - bovenkant reclamebord heeft een maximale hoogte van 0,5 m boven kantopsluiting middeneiland;
  - reclamebord minimaal 0,5 m van kantopsluiting in het middeneiland te plaatsen;
  - géén verlichting;
  - maximaal aantal reclameborden = aantal op de rotonde uitkomende wegen.
- vlaggen en banieren:
  - uitsluitend op bedrijfsbestemmingen en recreatieparken;
  - maximaal 3 masten per bedrijfs/recreatie vestiging;
  - masten gegroepeerd geplaatst met een maximale onderlinge afstand van 3 m;
  - maximale masthoogte 6 m boven maaiveld;
  - maximale maat vlag/banier 0,75 x 3 m (breedte x hoogte).
- overige vrijstaande reclame:
  - uitsluitend op bedrijfsbestemmingen en recreatieparken;
  - maximale breedte x hoogte x dikte = 1,2 m x 2,5 m x 0,2 m.

Overgangsrecht

Reclame die aanwezig is op de dag van de inwerkingtreding van deze regels en op dat moment in strijd is met deze regels en die geen onderwerp zijn van een handhavingsprocedure, mag worden voortgezet mits de afwijking van deze regels naar de aard niet wordt vergroot.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Begrippen

Aanbouw
grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw

Aangekapt
met kap bevestigd aan dakvlak

Aan huis gebonden beroep
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp technisch of hiermee gelijkstellend gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel.

Abri
wachthokje bij bushalte

Achtererfgebied
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw

Achterkant
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

Afdak
dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

Affichebord op vaste locatie
raamwerk in de openbare ruimte waarbinnen of waaraan periodiek reclame wordt aangebracht, al dan niet in combinatie met een gemeenteplattegrond

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

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

Banier
een vlag waarvan de hoogte groter is dan de breedte.

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

Beschermd stads- of dorpsgezicht
gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet (artikel 1, onder g)

Beschot
afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

Bestemmingsplan
bestemmingsplan, provinciaal inpassingsplan of rijksinpassingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening dat van toepassing is op de plaats waar de activiteit wordt of zal worden verricht en de krachtens dat plan gestelde nadere eisen

Bestrating
verharding zoals straatstenen of tegels

Bijgebouw
Een gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw

Blinde muur of gevel
gevel of muur 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 waaronder de carré, langgevel en andere typen

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

Bouwlaag
verdieping van een gebouw

Bovenbouw
het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

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

Bungalow
meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurtschap
verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en uitsluitend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning wordt uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf.

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

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

Dakhelling
de hoek van het dak

Dakkapel
uitbouw op een hellend dakvlak

Daknok
hoogste punt van een schuin dak

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

Dakraam
raam in een hellend dak

Dakvoet
laagste punt van een schuin dak

Deelplan
een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

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

Detaillering
uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

Digitale reclame
elektronische schermen om het publiek te informeren en om te adverteren

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 compositie van meerdere panden

Erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden

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

Gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

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

Handelsreclame
iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk wordt beoogd een commercieel belang te dienen

Hoofdgebouw
gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is

Hoogbouw
gebouwen van meer dan vier lagen

Ideële reclame
iedere openbare aanprijzing waarmee een maatschappelijk of politiek belang wordt gediend

Individueel gebouw
zelfstandig, op zichzelf staand 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

Klos
uit de muur stekende houten of gemetseld blokje ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten (zie gootklos)

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

Kroonlijst
de horizontale beëindiging van een gevel, bij de overgang naar het dak, vaak voorzien van geprofileerde delen en andere decoratieve elementen

Laag
zie bouwlaag

Laagbouw
gebouwen van één of twee lagen

Lak
afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied
zie buitengebied

Latei
draagbalk boven gevelopening

Lessenaarsdak
dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

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

Lijst
een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

Lineair
rechtlijnig, langgerekt

Lint
langgerekte weg met daarlangs bebouwing

Luifel
een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

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

Makelaar
verticale balk op de kopse kant van een zadeldak, die oorspronkelijk ter ondersteuning was maar vanaf de negentiende eeuw vooral decoratief is

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

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

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

Omgevingsvergunning
Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)

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

Oorspronkelijk
Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

Openbaar toegankelijk gebied
Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer

Oriëntatie
de richting van een gebouw

Overstek
bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel
rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Parcellering
indeling in percelen

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

Plaatmateriaal
bouwmateriaal 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

Pui
deel van de gevel ter hoogte van de begane grond

Reclame
verzamelterm voor de uiting van handels- en ideële reclame

Renovatie
vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis
huis als onderdeel van een reeks aaneen gebouwde, gelijkende woningen

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

Sanering
herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak
dak met vier hellende vlakken op een rechthoekige plattegrond

Schuur
bijgebouw en behoeve van opslag

Situering
de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

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

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

Uitbouw
aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

Uithangbord
een haaks op de gevel van een bouwwerk aangebracht dubbelzijdig reclamebord

Vlag
een stuk (kunst)stof dat bedoeld is om reclame te maken en dat gewoonlijk aan een vlaggenmast of vlaggenstok wordt bevestigd

Voorgevellijn
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen

Voorkant
het gedeelte dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied. Het gaat dus om het voorerf en de delen van het zijerf die naar het openbaar gebied zijn gekeerd dan wel op minder dan 1 m van de voorkant van het gebouw.

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

Wolfeind
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

Zijgevellijn
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

Bijlage 2: Begrip Ruimtelijke kwaliteit

Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt meestal benoemd als een optelsom van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Volgens de 'Handreiking voor duurzame gebiedsontwikkeling' van het Ministerie van VROM omvatten deze drie aspecten de volgende factoren:

gebruikswaarde	belevingswaarde	toekomstwaarde
samenhang	diversiteit	duurzaamheid
patroon	structuur	proces
functie	vorm	tijd
integratie	compositie	ontwikkeling
doelmatigheid	identiteit	sturende werking
functionele geschiktheid	herkenbaarheid	doelmatigheid in tijd
doelmatig gebruik	zingeving	uitbreidbaarheid
doelmatige aanleg	attractiviteit	aanpasbaarheid
doelmatig in beheer	schoonheid	flexibiliteit
bereikbaarheid		
interferentie		
efficiëntie		

Bijlage 3: Ruimtelijke karakteristiek kernen

Korte ruimtelijke karakteristiek Beegden

Beegden is gebouwd langs een tweetal parallel aan elkaar gelegen verbindingswegen. Het oostelijke lint, de Nieuwstraat – Abelenstraat – Dorpstraat/Eindstraat, maakt deel uit van de historische kern van het dorp. De straat kenmerkt zich door een onregelmatige breedte en bochtig verloop. Haaks op deze primaire weg ligt een aantal secundaire verbindingswegen. Op negentiende eeuwse kaarten zien we dat het oude wegennet en het verkavelingspatroon met bebouwing bestaat uit een bijna rondgaande structuur.
Ten westen van het historisch lint ligt de Heerstraat, een oude weg die in de twintigste eeuw de belangrijkste verbindingsweg tussen Heel en Horn werd.
Het oude wegennet, inclusief de onverharde wegen en kerkenpaadjes is vandaag de dag nog grotendeels aanwezig. Nieuwbouw concentreert zich met name in de jongere wijken die ten oosten en westen van de Heerbaan zijn aangelegd.

Het gebied ten noordoosten van het dorp heeft een overwegend agrarische functie. Het gebied ten westen van het dorp heeft een voornamelijk 'natuurlijk' karakter, bestaande uit het bos- en vengebied de Beegderheide en de grote grindplassen met eromheen aangelegde begroeiing. Het landschap kenmerkt zich door de glooiing in zowel oost-westelijke als noord-zuidelijke richting. Dit draagt in grote mate bij aan de belevingswaarde van het gebied.
Dit glooiende karakter is ook bepalend voor het straatbeeld binnen de bebouwde kom. Er is hier sprake van een holle weg (Eindstraat); een lichte helling vanaf het oude lint naar de Heerbaan (oost-west) en in onder andere de Leonardusstraat en Veldstraat; hoogteverschil tussen het maaiveld van straat en bebouwing (onder andere Nieuwstraat).

De bebouwing langs de historische wegen bestaat met name uit kleine hoeven. De aanwezigheid van deze boerderijen, samen met de nauwelijks gewijzigde oude verkaveling, vormt een herinnering aan het agrarisch verleden van het dorp. Opvallend is het groot aantal stadswoningen. Met deze stadswoningen (veelal uit de tweede helft van de negentiende eeuw) wilden de (rijke) boeren hun welvaart en status tonen en verbouwden zij het woondeel van het huis naar stedelijk voorbeeld. De nabijheid van Roermond heeft vermoedelijk bijgedragen aan deze 'verstedelijking' van de agrarische architectuur.
De naoorlogse bebouwing bestaat zowel uit rijbebouwing en twee-onder-een-kap, als uit vrijstaande bungalows en villa's.

Enkele bijzondere panden in Beegden zijn: Huis Nederhoven (ligt eigenlijk in Heel), de hoeve Pannenhof, de carréhoeve Huize Beegden, de St. Lindertmolen (1750, op deze locatie vanaf 1856), de naoorlogse Sint Martinuskerk en de kapellen aan de Kruisstraat en de Sint Servaasstraat.

Het historische karakter van Beegden is goed behouden gebleven. Wegennet, bebouwing en verkaveling (ten zuidoosten van Nieuwstraat en ten noordwesten van de Kanaalweg) zijn nog veelal identiek aan de situatie anno 1800. De naoorlogse bebouwing heeft zich in grote mate geconcentreerd op het gebied rond de Heerbaan, waardoor de oude structuur veelal onaangetast is. Het omliggende, glooiende landschap met enerzijds de akkerlanden en anderzijds de bossen, vennen en grindgaten, draagt bij aan het landelijke karakter van Beegden.

Korte ruimtelijke karakteristiek Heel en Pol

Heel is een van de kernen met de langste geschiedenis. In de prehistorie hebben er reeds menselijke activiteiten plaatsgevonden. Als nederzetting is het gesticht in de Romeinse Tijd (destijds Catualuim genaamd), tussen de heerbaan en de Maas. Derhalve is de kern cultuurhistorisch gezien van enorme betekenis. Het is uitgegroeid van een agrarische gemeenschap tot een kern van enig formaat. Het agrarisch verleden is nog het best afleesbaar ten noorden van Vakantiepark De Heelderpeel. Hier zijn nog enkele boerderij en daarbij behorende landbouwgronden bewaard gebleven. Ook het gehucht Pol geeft nog een indruk van het agrarische leven van dit gebied. Hier heeft men bij 'nieuwbouw' zich duidelijk laten inspireren door dit cultuurhistorisch gegeven.

Belangrijk in de structuur voor Heel is het dorpslint langs de Dorpsstraat; een dorpslint dat al op de kaart van Van Deventer goed te zien is (ingeklemd tussen twee kastelen; respectievelijk Nederhoven en Kasteel Heel). Dit dorpslint is de oude historische kern, waarlangs panden zijn opgetrokken uit diverse bouwperioden. De Dorpsstraat biedt zo een prachtige caleidoscoop van de ontwikkeling van de bouwkunst. Zo is in de twaalfde eeuw de parochiekerk gebouwd. Dit was lange tijd de 'moederkerk' van Wessem, Beegden en Grathem. Voor dit 'bescheiden' dorp een riant religieus relikwie, dat ook door het niveauverschil (boven op de heuvel geplaatst) een extra waarde meekrijgt. Daarnaast liggen er enkele oude boerderijcomplexen, maar ook wederopbouwarchitectuur in het lint. Naast het historische lint is het historische stratenpatroon ook elders nog herkenbaar (denk bijvoorbeeld aan de Panheelderweg, Wessemerweg en Daalzicht).

Bijzonder aan de ontwikkeling van dit dorp is het feitelijke 'tweede' dorpslint; de Heerbaan. Hierdoor wordt het oude historische zuidelijke gedeelte gescheiden van een noordelijk deel, dat gekenmerkt wordt door na de WOII ontstane bebouwing en vanaf de jaren 1970 de 'woonwijkstructuur'. Dit gedeelte heeft enkele voorbeelden van stedenbouwkundige planning met ruimte voor groen en wederopbouwarchitectuur (en van de perioden daarna) opgeleverd.

De grindwinning is van grote betekenis geweest op de jonge geschiedenis van Heel. De structuur wordt sterk gedomineerd door ontstane grindplassen, zoals de Boschmolenplas en Tesken. Rondom deze plassen is de recreatieve sector sterk gegroeid de laatste jaren (ontstaan van vakantieparken en natuurgebieden). Een andere 'waterpartij' is het Lateraalkanaal, dat in de jaren '70/'80 is aangelegd.

In de ruimtelijke karakteristiek van Heel spelen de ver teruggaande bewoningsgeschiedenis en de grindwinning een grote rol. Deze laatste heeft de afleesbaarheid van het DNA van deze kern aangetast en een nieuwe identiteit toegevoegd aan Heel. Het is relevant om tussen beide fenomenen de juiste balans te vinden.

Korte ruimtelijke karakteristiek Linne

Korte geschiedenis

De oudste vermelding van Linne dateert uit 943. Bekend is dat Linne een oude Karolingisch koningsgoed was. Het feit dat de heilige Martinus patroon is van de parochie wijst ook op een ontstaan in de Vroege Middeleeuwen.

In de Hoge Middeleeuwen (13e eeuw) vertoont Linne de eerste aanzetten tot uitgroei tot een stad. Door de verkoop van de Linne aan de graven van Gelre in 1258 wordt deze ontwikkeling echter in de kiem gesmoord. Linne is daarna uitgegroeid tot een kerkdorp aan de oevers van de Maas.

Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke karakteristiek van Linne, en de aanverwante historische structuur wordt bepaald door de volgende onderdelen:

- Het niveauverschil tussen Weerd enerzijds en de kern van Linne anderzijds, als gevolg van de ligging van Linne in een terrassenlandschap langs de Maas. Duidelijk is het verschil te zien tussen het laagterras (Weerd) en het middenterras (kern Linne).
- Hiermee samenhangend zijn ook de steilrand aan de Maas (Schoorweg en Oggstraat), het talud aan westelijke zijde (Oeveren) zeer karakteristiek, en het stijgende straatniveau van alle straten aan de westzijde van kern (van de Schoorweg in het noorden tot de Mergelweg in het zuiden).
- Het schaakbord-vormige stratenpatroon van de oude kern en de uitlopers richting de Rijksweg. Dit stratenpatroon is in zijn geheel van historische origine en heeft ongewijzigd de tand des tijds overleefd
- Het contrast tussen de oude vooroorlogse kern in het noordwesten en de naoorlogse nieuwbouwwijken die haar aan oost, zuid en zuidoostelijke zijde omsluiten.
- Verschillende karakteristieke elementen, zoals beelden, religieuze details, en groenelementen dragen in grote mate bij aan de belevingswaarde van Linne.

Korte ruimtelijke karakteristiek Maasbracht

Maasbracht bestaat op dit moment uit twee kernen (respectievelijk Maasbracht dorp en Brachterbeek) die gescheiden worden door de A2. Beide hebben een eigen karakteristiek. Maasbracht dorp is binnen de nieuwe gemeente Maasgouw de kern met de jongste en meest stedelijke ontwikkeling. Deze was sterk afhankelijk van de positie ervan langs de Maas. Ontstaan bij een doorwaadbare plek aan de Maas, groeide het dorp in de loop van de twintigste eeuw uit tot de grootste Nederlandse binnenhaven.

Omstreeks 1800 bestond Maasbracht voornamelijk uit landbouwgrond met een concentratie van bebouwing in de omgeving van de Hoofdstraat, Havenstraat en Kromstraat. Voornoemd wegennet (met uitbreiding van de Kokstraat, Molenweg, Kruchterstraat en Kruisweg) is op dit moment nog deels herkenbaar. De kerk is bovendien een object dat aan deze tijd herinnert.

Vanaf deze periode maakte Maasbracht een enorme groei door, die tot in de jaren zeventig/tachtig van de vorige eeuw zich voortzette. Belangrijk voor deze ontwikkeling was de Maas. De naam alleen toont de evidente rol van het water reeds aan. Een rol en functie die tot op de dag van vandaag sterk voelbaar is. Er ontstond veel aan de haven gerelateerde industrie (zoals scheepsbouw en '*shipping*' bedrijven), die mensen trok uit heel Nederland. Het is bijvoorbeeld opvallend hoeveel Friezen zich hier vestigden (afleesbaar aan de namen binnen het dorp).

Deze groeispurt uit zich ook in de nog aanwezige 'jonge architectuur uit de periode 1850 – 1940 en de wederopbouw. Voorbeelden van de vroegste periode zijn enkele boerderijcomplexen, grote woonhuizen en een molen. Industriële en woonhuispareltjes van de wederopbouw zijn ook te vinden. Deze concentreren zich voornamelijk in het gedeelte tussen de Havenstraat/Tipstraat – Stevensweerterweg/Echterstraat – Hoofdstraat met een uitschieter richting Brachterbeek.

In de jaren 1970 en 1980 veranderde het uiterlijk van Maasbracht sterk door stedenbouwkundige uitbreidingen in bovenstaande kern en ten zuiden daarvan. De planning is ruim van opzet met veel ruimte voor groen. Dit laatste gebeurde als (speel)plantsoenen in woonwijken (o.a. Spitsstraat), maar ook als groenstroken tussen de (brede) wegen (Echterstraat en Stevensweerterweg). De bebouwing uit deze tijd bestaat uit kenmerkende ensembles van vrijstaande woningen (Echterstraat), twee-onder-één kapwoningen (Echterstraat en Stevensweerterweg), patiowoningen (Hagenaarpark), rijtjeshuizen (Kempenaarstraat en Zuidsingel) en woningen van één bouwlaag (Tjalkestraat). Opvallend groenelement is het talud langs de Havenstraat en Tipstraat.

Zoals de A2 aan de ene zijde een duidelijke grens vormt, wordt de kern aan de andere zijde begrensd door het Julianakanaal. De komst van dit kanaal (geopend in 1935) en het sluizencomplex (1960-1965) heeft de ruimtelijke structuur van de kern en haar omgeving sterk beïnvloed. De natuurlijke loop van de Maas werd hiervoor verlegd.

De ruimtelijke karakteristiek van Maasbracht is in grote mate representatief voor de industriële en stedelijke ontwikkeling van Limburgse kernen langs grote waterwegen. Het is van belang dat dit rijke verleden in de toekomst wordt gerespecteerd.

Korte ruimtelijke karakteristiek Ohé en Laak

Ohé en Laak bestaat uit een tweetal dorpslinten: Contelmostraat – Dorpsstraat – Raadhuisstraat en het lint Moeder Magdalenastraat – Walburgastraat – Sint Annastraat. Beide linten zijn vandaag de dag nog bepalend voor de structuur van het dorp. In de tweede helft van de twintigste eeuw heeft zich in de nabijheid van het dorpsplein een kern ontwikkeld bestaande uit voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Het wegennet, bestaande uit zowel de verharde straten en de onverharde paden is (met uitzondering van de twintigste eeuwse dorpskern) eeuwenoud en nauwelijks gewijzigd, vergeleken met de situatie anno 1800.

Het landelijke karakter van deze eeuwenoude agrarische gemeenschap is vrijwel onaangetast (perceelsgrenzen zijn vrijwel identiek aan de situatie op de kadastrale minuutkaart). Ook is er een groot aantal relicten dat herinnert aan het oude grondgebruik: restanten van hagen, boomgaarden en een groot aantal notenbomen (het dorp stond bekend om zijn bomen).

Water speelt een belangrijke rol in Ohé en Laak. Samen met Stevensweert wordt Ohé en Laak het *Eiland in de Maas* genoemd. Het dorp ligt in een meander van de Maas. De Oude Maas, een oude loop van de rivier, scheidt het dorp van het oostelijk gelegen Echt. De bebouwing wordt van de gevaren van het water gescheiden door een oude dijk. Zonder deze eeuwenoude waterkering, die op de oudst bekende kaarten van het Eiland in de Maas verschijnt, was bewoning in dit gebied niet mogelijk.

Niet alleen natuurlijke waterlopen, maar ook de ontgrindingsplassen zijn bepalend voor het karakter van Ohé en Laak. Het water en het omliggende groen zorgen voor een aangenaam (aangeplant) natuurschoon.
De bebouwing in Ohé en Laak bestaat (langs de linten) voornamelijk uit boerderijen. Er is een groot aantal gave boerderijen bewaard gebleven uit zowel de zeventiende, achttiende, negentiende en twintigste eeuw: zowel dwarshuistypen, met een schuur achter of langs het hoofdvolume als grote carréhoeven. Opvallend is het zaagtandpatroon waarin de gebouwen langs zowel de Moeder Magdalenastraat als de Contelmostraat op de weg zijn georiënteerd.

Hoewel er in de tweede helft van de twintigste eeuw nieuwbouw heeft plaatsgehad tussen de oude bebouwing, heeft de uitbreiding zich geconcentreerd in een klein gebied tussen de Bosstraat, Burgemeester Minkenberglaan, Prinses Beatrixlaan en Burgemeester Kellenersstraat.

Enkele bijzondere gebouwen binnen de grenzen van het dorp zijn: het zestiende eeuwse kasteel ’t Geudje met in de omliggende velden de als slenk herkenbare oude omgrachting; de Onze Lieve Vrouwekerk (1867); de Hompeschmolen (1772); de St. Annakapel; het geboortehuis van Moeder Magdalena en; Huize Geno.
Hoewel het kasteel Walborgh geheel is verdwenen, is het gehele terrein binnen de nog aanwezige omgrachting van cultuurhistorisch belang. Walborgh was een fraai buitenverblijf, gericht op de Maas.

De ruimtelijke karakteristiek van Ohé en Laak is in grote mate nog representatief voor het beeld vóór de wereldoorlogen. Wegennet, verkaveling, landelijk grondgebruik, bebouwing, alles herinnert aan het agrarische verleden van het dorp. Het is van belang dat dit rijke agrarische verleden in de toekomst wordt gerespecteerd.

Korte ruimtelijke karakteristiek Panheel

Panheel is ontstaan als een agrarische kern rondom een kruispunt van twee uitvalswegen (de huidige Pater J. Schreursweg/St. Antoniusstraat en de huidige Thornerweg/Heelderwerg). Tot op de dag van vandaag is dit infrastructurele patroon nog herkenbaar. Op het eerste oog lijkt de kern enorm verrommeld (met name door de nieuwe industriecomplexen). Toch heeft de kern een zeer waardevolle identiteit.

Panheel wordt gekenmerkt door een industriële karakteristiek. Enerzijds is dit het vroeg agrarisch industrieel verleden en anderzijds de 'moderne' industrialisering van de twintigste eeuw. Het is van belang om dit karakter te behouden voor de toekomst. Uit de kadastrale minuut en de literatuur blijkt het een agrarisch dorp te zijn geweest. Het nam ten opzichte van de grotere en meer interessante kernen haast een ondergeschikte positie in. Overblijfselen van deze landbouwgeschiedenis moeten behouden blijven, zoals St. Antoniusstraat 2 en de voormalige Heggerhof (waar nog een gedeelte van de boomgaard overgebleven is).

Reeds in de jaren '50 van de vorige eeuw werd Panheel aangewezen als industrieel ontwikkelingsgebied van de voormalige gemeente Heel. Veel boerderijen moesten plaats maken voor industrie(terreinen). In de ontwikkeling van het dorp heeft dit aspect dus ook een relevante rol. Ondanks dat het agrarische dorpse karakter hierdoor verdwenen is en het dorp een rommelige uitstraling heeft gekregen, heeft deze industrie ook bijzondere juweeltjes opgeleverd. Denk hierbij aan St. Antoniusstraat nummers 5, 6-8 en 9. Een ander teken van industrialisatie was de trambaan die van Roermond naar Kessenich liep. Dit traject had ook een stop in Panheel. Het voormalige tramhuis aan de St. Antoniusstraat is een herinnering hieraan.

Water heeft in de ontwikkeling van Panheel ook een belangrijke rol gespeeld. Ten eerste is hier het verloop van de Panheelderbeek relevant. Deze is ook tegenwoordig goed bewaard gebleven. Aan de zuidzijde van Panheel zijn de oude sluizen van de beek nog aanwezig en bij de voormalige Bosmolen is zelfs de oude vistrap hersteld.

Een andere grondige wijziging is het kanaal Wessem-Nederweert, waardoor een duidelijke scheiding ten westen van Panheel is ontstaan. De grindwinning heeft voor diverse wateren gezorgd, die het grondgebied van Panheel sterk beïnvloeden. Zo zijn er diverse grindplassen gekomen (ven, plas richting Heel etc.) en is de oude verkavelingsstructuur aangetast.

De ruimtelijke karakteristiek van Panheel wordt bepaald door de ontwikkeling van de agrarische industrie naar de 'moderne' industrie. Het is van belang om deze industrie als uitgangspunt te nemen bij het tegengaan van de verrommeling.

Korte ruimtelijke karakteristiek Pol

Pol ligt tussen Heel en Wessem en wordt omringd door waterpartijen. De kern bestaat uit een enkele straat, een korte dorpslint dat al verschijnt op de kadastrale minuutkaart van 1811-1832. Ook toen beperkte de bebouwing zich tot de westzijde van de straat.

De omgeving van Pol is in de loop van de twintigste eeuw aanzienlijk gewijzigd. Oorspronkelijk lag het gehucht in het open veld ten noorden van een meander van de Maas. De kern was ontstaan op de overgang tussen de hoger gelegen akkerlanden ten westen en de lagere weilanden in de uiterwaarden van de Maas. De straat Pol verbond Wessem met Heel via de huidige Polstraat (Wessem) en Monseigneur Savelbergweg (Heel). Pol werd van het zuiden gescheiden door de aanleg van het kanaal van Wessem naar Nederweert (1929).
Met de grootschalige ontgrindingen in de tweede helft van de vorige eeuw, raakte Pol steeds meer geïsoleerd. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat het een kleine historische enclave is geworden in een sterk veranderd landschap. Het contrast tussen de openheid van de grote waterpartijen en de lintbebouwing wordt verder benadrukt door de dijk die rond Pol is aangelegd.

Het leeuwendeel van de bebouwing bestaat uit (voormalige) boerderijen die in hun huidige verschijningsvorm uit 1850-1940 dateren, maar mogelijk een oudere kern bevatten. De boerderijen zijn parallel aan de straat gebouwd (langsgevel aan de straat). Een uitzondering is Pol 12. Tussen de bestaande bebouwing is in de loop der jaren sprake geweest van inbreiding. Met name bij de meer recente toevoegingen is gebouwd in een architectuur die aansluiting probeert te vinden op de boerderijtypologie. Zowel achter de historische als jongere panden zijn de oude huisweiden nog aanwezig.

Behalve de straat Pol, is er nog een tweede historisch tracé. Deze loopt ter hoogte van de kapel in noordoostelijke richting. Oorspronkelijk liep deze laan door tot aan het voormalige kasteel Osen. Tegenwoordig is het overgrote deel in gebruik als wandelpad.

Korte ruimtelijke karakteristiek van Stevensweert

Korte geschiedenis

In de Middeleeuwen wordt Stevensweert gekenmerkt door de aanwezigheid van een kasteel. In de 12e eeuw waarschijnlijk een woontoren; in de 16e eeuw verder uitgebouwd door de grafelijke familie Van den Bergh. Als de Spanjaarden Stevensweert in 1633 in handen krijgen ten tijde van de Nederlandse Opstand (de Tachtigjarige Oorlog) beginnen zij meteen met de uitbouw van het kasteel tot een beter verdedigbare vesting. Het resultaat is een stervormige vesting met bastions en ravelijnen. Het gehele stratenpatroon wordt aangepast en zodanig verlegd dat alle verdedigingswerken snel te bereiken zijn vanuit het centrum van de vesting.

Op historische kaarten zijn nog duidelijk de stervormige verdedigingswallen te zien. Na de uitvaardiging van de Vestingwet in 1872, die het mogelijk maakte om de Middeleeuwse stadsmuren en verdedigingswallen te ontmantelen, wordt ook de vesting Stevensweert stelselmatig afgegraven.

Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke karakteristiek van Stevensweert, en de aanverwante historische structuur wordt bepaald door de volgende onderdelen:

- Het historische stratenpatroon dat vanuit het midden van de voormalige vesting uitwaart richting alle windrichtingen.
- De bebouwing die zich volledig heeft aangepast aan de hierdoor ontstane ruimtes.
- De open ruimtes van Jan van Steffeswertplein, Markt en Singelstraat Zuid.
- Het contrast tussen de historische kern en de uitbreidingsprojecten in het noorden (Porta Isola) en het zuiden (woonwijk).
- Het ensemble van historische kern, Eiland en Brandt
- De lintstructuur van Eiland & Bilt
- De driesstructuur van Brandt
- De naam van vele straten in de historische kern herinnert nog en geeft uitleg over de vroegere locatie en functie van de betreffende plek in de vesting.
- De open velden rondom de historische kern. Hier lagen oorspronkelijk de buitenste verdedigingswerken en het schootsveld.
- De verschillende met Maaskeien aangelegde straten en open ruimten in de kern.
- De karakteristieke elementen, zoals de wegkruizen, met Maaskeien aangelegde bestratingelementen (bijv. het gemeentewapen), kapelletjes, beelden en historische (tuin)muren, dragen in grote mate bij aan de belevingswaarde van Stevensweert.

Korte ruimtelijke karakteristiek Thorn

Thorn is gelegen aan de Belgische grens, nabij het dorp Kessenich. De kern bestaat uit twee delen, van elkaar gescheiden door de verbindingsweg tussen Ittervoort en Wessem (Ittervoorterweg – Casino – Wal – Meers) Het zuidelijke deel wordt gevormd door de historische kern, het beschermde stadsgezicht, het noordelijk deel beslaat de noord-zuidverbindingen (Akker en Eind) en de twintigste eeuwse wijken.

De karakteristiek van het beschermde gezicht, zowel wat betreft het stratenpatroon, verkaveling (langgerekte percelen achter de bebouwing) als de hoofdvormen en gevelafwerking (wit gesausd) van de bebouwing is vrijwel identiek aan de situatie op de kadastrale minuut (circa 1820) en heeft als zodanig een belangrijke historische waarde. Een bochtig verloop van de straten, een onregelmatige wegbreedte, de bestrating met kinderkopjes en een helling naar het belangrijkste punt in de kern, het kerkeiland (kerk en Wijngaard), is bepalend voor het straatbeeld.
In tegenstelling tot deze ongewijzigde situatie ten zuiden van de Casino-Wal-Meers, is het gebied ten noorden hiervan veelal ontstaan na de Tweede Wereldoorlog (met uitzondering van enige bebouwing langs Akker en Eind). Een aantal historische paden en wegen heeft als uitgangspunt gediend voor de aanleg van het wegennet alhier, maar over het algemeen is bij de aanleg van de wijk geen of weinig rekening gehouden met het verleden. Ook hier is sprake van een lichte helling, die het beste beleefbaar is even ten noorden van de bebouwing, waar haaks op de Baarstraat twee holle wegen lopen.
Het netwerk van paden en wegen rondom de bebouwde kom is vrijwel identiek aan de situatie op de negentiende eeuwse kaarten.

Het landschap rondom Thorn doet dienst als weidegrond en akkerland en vormt een groene schil om de bebouwing. De Baarstraat vormt een duidelijke scheiding tussen het lager gelegen weidegebied en de hoger gelegen akkergronden.
Het landschap ten zuidoosten van de kern wordt doorsneden door een aantal beekjes, die bijdragen aan het schilderachtige karakter van Thorn. Het grote water ten zuiden van het stadje is ontstaan door de grindwinning en is bepalend voor de huidige karakteristiek van het gebied.

De bebouwing in de kern bestaat veelal uit zeventiende en achttiende eeuwse stadspanden en boerderijen, al dan niet met een stedelijke uitstraling. Deze architectuur vormt een levendige herinnering aan het rijke verleden van Thorn ten tijde van het wereldlijke stift. Buiten deze kern, aan het Casino, Eind, Akker, Wilhelminalaan en Meers ligt een aantal kleinere boerderijen (veelal uit de negentiende en vroeg twintigste eeuw). Deze zijn in de loop der vorige eeuw opgenomen in de naoorlogse bebouwing.

De hoge kwaliteit van het huidige beschermde stadsgezicht heeft een positieve invloed uitgeoefend op de twintigste eeuwse uitbreidingen. Gedreven door de hoogwaardige esthetica van het straatbeeld is hier met enige regelmaat getracht om deze kwaliteit te evenaren. Dit uit zich in de individuele objecten uit met name de jaren dertig en de (woningcorporatie)architectuur uit de wederopbouwperiode. Ook vandaag de dag vinden inbreidingen in het straatbeeld plaats met een toewijding om bij te dragen aan de karakteristiek van Thorn.

Thorn kent een uitgebreide lijst rijksmonumenten. Enkele opvallende solitaire panden zijn: de stiftskerk, de kasteelhoeve Grote Hegge, landgoed Hagenbroek, Segershoeve, Huis Groenenberg, de Kraekermolen, huize

de Kraak, de Kapel onder de Linden even ten noorden van het stadje, enzovoorts.

In en rond Thorn ligt een groot aantal karakteristieke elementen, waaronder kapellen, wegkruizen, oude hekpijlers en –muren, herdenkingsmonumenten, ringmuren en immuniteitspoorten, et cetera. Met name de religieuze objecten vormen een visuele herinnering aan het welvarende religieuze verleden van de stift Thorn.

Korte ruimtelijke karakteristiek Wessem

Korte geschiedenis

Wessem heeft een oude oorsprong. Daarop duidt zowel haar naam als haar beschermheilige. ´Wessem´ is een verbastering van ´Wisheim´, waarbij het voorvoegsel ´wis-´ duidt op het wishout dat langs de Maas groeide en onder andere werd gebruikt voor vlechtwerk. Het achtervoegsel ´-sem´ is verbastering van ´heim´ of ´heem´: een aanduiding voor een nederzetting die is ontstaan tussen de 5^{e} en 10^{e} eeuw. Ook Wessems beschermheilige Medardus wijst op het ontstaan in de Frankische tijd.

Wessem maakte in de Middeleeuwen deel uit van een aantal Maasstadjes die een dagvaart van elkaar verwijderd lagen. Als gevolg hiervan ontwikkelde Wessem zich als handelsstadje in een bocht van de Maas en groeide ze uit tot een kleine stedelijke nederzetting. Of het ooit formele stadsrechten heeft gekregen is onbekend. Feit is wel dat Wessem in de Middeleeuwen en ook daarna een (bescheiden) defensief systeem kende. Aan de noordzijde zorgde een aarden wal voor de verdediging(tegenwoordig Wallenstraat en Burgemeester Joostenlaan), terwijl de overige drie zijden waren omgeven door water:

- Aan de westzijde de Panheelderbeek.
- Aan de zuidzijde de Thornerbeek.
- Aan de oostzijde de Maas.

Als gevolg van stedelijke uitbreiding aan de noordzijde (inclusief het afgraven van de wal) en het uitgraven van de Koeweide en de Prins Mauritshaven is deze historische structuur echter grotendeels verdwenen.

Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke karakteristiek van Wessem, en de aanverwante historische structuur wordt bepaald door de volgende onderdelen:

- Het contrast tussen de historische kern en de naoorlogse nieuwbouwwijken aan de noordzijde.
- Het nog zeer bewaard gebleven historische stratenpatroon in de historische kern.
- De grotendeels gesloten gevelwanden in de historische kern.
- De karakteristieke open ruimte van de Markt.
- De aanwezigheid van water, zowel in de twee beken, de Maas als de recent aangelegde havens.
- Het ontbreken van groen in de historische kern.
- De lichte stijging van straatniveau van Maas richting kern. Deze is nog duidelijk beleefbaar in Wulmenstraat, Slinckstraat en Kerkstraat.
- De verschillende met Maaskeien aangelegde straten in de kern.
- De karakteristieke elementen, zoals de wegkruizen, met Maaskeien aangelegde bestratingelementen (bijv. het gemeentewapen), beelden en historische (tuin)muren, dragen in grote mate bij aan de belevingswaarde van Wessem.

Bijlage 4: Welstandskaart

Bijlage 5: Nota reclamebeleid

Vervallen

Bijlage 6: Wegen lichtmastreclame

Aangewezen wegen en aantallen per kern voor lichtmastreclame zoals bedoeld in paragraaf 7.14 onder vrijstaande reclame.