

8 Kaarten

Welstandsgebieden en welstandsniveaus

Praktische gebruiksaanwijzing

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

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

Kleurenrenvooi

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

Kleuraanduiding samenhangende gebieden

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

Stedelijk kerngebied, kerngebied, concentratie woningbouw en voorzieningen
 Woonbuurten
 Landschapzone
 Zone van bedrijven, bedrijventerrein of industrie
 Buitengebied, overwegend onbebouwd agrarisch gebied of landschap



Kleuraanduiding welstandsniveaus

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

Welstandsniveau 1 (bijzonder welstandsgebied)
 Welstandsniveau 2 (potentieel welstandsgebied)
 Welstandsniveau 3 (regulier welstandsgebied)
 Welstandsniveau 4 (vergunning vrij gebied)



Begrenzing welstandsgebied



Nadere afspraken kunnen worden gemaakt omtrent de volgende punten:

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

Overzicht gebieden

OVERZICHT WELSTANDSGEBIEDEN

<u>deelgebied</u>	<u>aanduiding</u>	<u>nr</u>	<u>Voormalige gemeente</u>	<u>welstandsniveau</u>
Heibloem	kern/woonbuurt	1	Roggel en Neer	3, regulier
Neer kern	kern	2	Roggel en Neer	2, potentieel
Neer woonbuurt	woonbuurt	3	Roggel en Neer	3, regulier
Roggel	kern/woonbuurt	4	Roggel en Neer	3, regulier
Recreatiegebied de Leistert	recreatiegebied	5	Roggel en Neer	3, regulier
Vrijkenstraat	bedrijventerrein	6	Roggel en Neer	3, regulier
Baexem kernlint	kernlint	7	Heythuysen	2, potentieel
Baexem woonbuurt	Woonbuurt	8	Heythuysen	3, regulier
Grathem kern	kern	9	Heythuysen	1, bijzonder
Grathem woonbuurt	woonbuurt	10	Heythuysen	3, regulier
Heythuysen kern	kern	11	Heythuysen	2, potentieel
Heythuysen woonbuurt	woonbuurt	12	Heythuysen	3, regulier
Heythuysen Bevelanden	woonbuurt	13	Heythuysen	2, potentieel
Heythuysen west	bedrijventerrein	14	Heythuysen	3, regulier
Heythuysen Op de Kouk	bedrijventerrein	15	Heythuysen	3, regulier
Kelpen	woonbuurt	16	Heythuysen	3, regulier
Kelpen - Oler	bedrijventerrein	17	Heythuysen	3, regulier
Maxet, De Horck landschapszone	landschapszone	18	Heythuysen	1, bijzonder
Oler, Heiakker landschapszone	landschapszone	19	Heythuysen	1, bijzonder
Buggenum kernlint	kern	20	Haelen	2, potentieel
Buggenum woonbuurt	woonbuurt	21	Haelen	3, regulier
Haelen - Nunhem	kern/woonbuurt	22	Haelen	3, regulier
Heyserweg	bedrijventerrein	23	Haelen	3, regulier
Horn	kern/woonbuurt	24	Haelen	3, regulier
Windmolenbos	bedrijventerrein	25	Haelen	3, regulier
Hunsel	Kern/Woonbuurt	26	Hunsel	2, potentieel
Eil	kern/woonbuurt	27	Hunsel	3, potentieel
Haler	kern/woonbuurt	28	Hunsel	3, potentieel
Hunsel	kern/woonbuurt	29	Hunsel	3, potentieel
Ittervoort	kern/woonbuurt	30	Hunsel	3, potentieel
Neeritter kern	kern	31	Hunsel	1, bijzonder
Neeritter woonbuurt	woonbuurt	32	Hunsel	3, potentieel
Ittervoort bedrijventerrein	bedrijventerrein	33	Hunsel	3, regulier
Buitengebied	buitengebied	34	Leudal	2, potentieel

9 Bijlagen

1. Algemene criteria (vangnetcriteria)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor géén bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Conform artikel 19 Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand', aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De excessenregeling is in beginsel niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Criteria bij excessen

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

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

3. Loketcriteria

De loketcriteria dienen om snel een advies af te kunnen geven voor kleine veelvoorkomende bouwwerken, de zogenaamde lichte bouwvergunningen. Om te kunnen beoordelen of een bouwplan een lichte of reguliere vergunningsprocedure behoeft, wordt verwezen naar de website www.vrom.nl/bouwvergunningen_online. Op deze site is ook te achterhalen of een bouwwerk wellicht vergunningsvrij is. Actuele informatie over Woningwet en Bouwbesluit is te vinden op www.vrom.nl/bouwregelgeving.

In dit hoofdstuk worden de loketcriteria gegeven voor de ambtelijke toets van enkele veel voorkomende kleine bouwplannen. Het betreft vrijwel absolute, objectieve criteria die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. **De loketcriteria gelden enkel voor lichte bouwvergunningen.**

Lichte bouwvergunningplichtige aanvragen die aan deze criteria voldoen worden in principe niet aan de welstandscommissie voorgelegd maar beoordeeld door een ambtenaar, die daartoe door burgemeester en wethouders is gemandateerd. Alleen als zo'n bouwplan niet aan de loketcriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, wordt het plan aan de welstandscommissie voorgelegd. De welstandscommissie maakt in dergelijke gevallen tevens gebruik van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria. **Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten.**

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

Loketcriteria zijn gegeven voor

- aan- en/of uitbouwen
- bijgebouwen en overkappingen
- dakkapellen
- gevelwijzigingen
- erf- en perceelafscheidings
- rolhekken, luiken, rolluiken

Algemene regels:

De loketcriteria mag u toepassen als:

1. Uw bouwwerk licht vergunningplichtig is.
2. Uw bouwwerk aan hetgeen is gesteld bij het onderdeel "algemeen" voldoet.

Uw aanvraag wordt voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie als:

1. Uw bouwwerk niet voldoet aan hetgeen is gesteld bij het onderdeel "algemeen".
2. Uw bouwwerk niet voldoet aan de loketcriteria.
3. Er gereede twijfel is over het toepassen van de loketcriteria op uw bouwwerk.

Aan- en/ of uitbouwen

Beschrijving en beleidsuitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Een uitbouw is rechtstreeks uit het gebouw toegankelijk, bij een aanbouw hoeft dat niet het geval te zijn. Aan- en uitbouwen worden in grote hoeveelheden gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld bepalend. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar een herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Een kleine aan- of uitbouw op het achtererf of zijerf is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat zo'n aan- of uitbouw niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije aan- of uitbouw achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie paragraaf 1.9). Vergunningsvrije aan- of uitbouwen die voldoen aan de onderstaande welstandscriteria vallen in ieder geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling Bouwzaken, Ruimtelijke Ordening en Milieu aanbevolen.

Bij een vergunningplichtige aan- of uitbouw treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft plaatsing en maatvoering.

De onderstaande welstandscriteria zijn bruikbaar voor een aan- of uitbouw waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan de gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen.

LOKETCRITERIA AAN- EN UITBOUW

ALGEMEEN

- Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- De aan- en uitbouw niet aan de voorgevel.
- De aan- of uitbouw niet aan een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

WELSTANDSCRITERIA**Plaatsing en aantal:**

- De afstand van de aan- en uitbouw aan de zijgevel tot de voorgevelrooilijn dient ten minste 2,00 m te bedragen.
- De aansluiting van de aan –en/of uitbouw dient adequaat te worden aangesloten aan de bestaand(e) bouwwerk(en).
- Bijgebouw of overkapping niet aan een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Maatvoering:

- De hoogte mag in ieder geval niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag/ vloer 1^e verdieping van het hoofdgebouw, met een maximum van 3.5 meter.
- De hoogte niet hoger dan de gootlijn bij aansluiting op een éénlaagse hoofdbouwmassa.

Vormgeving

- Plat dak of vanuit het hoofdgebouw afgeleide kapvorm (richting en helling) met bescheiden overstek.
- Vormgeving aanpassen aan bestaand(e) bouwwerk(en)
- Lichthellende daken zijn toegestaan.

Materiaal en kleur:

- Materiaal -en kleurgebruik gevels en profielen gelijk aan materiaal –en kleurgebruik bestaande gevels en profielen hoofdgebouw. Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- De afscheiding ter plaatse van de erfgrens dient over de volle breedte en hoogte van de aan en/of uitbouw te worden uitgevoerd in metselwerk.

Algemeen

Indien er, ter beoordeling van de ambtenaar Bouw -en Woningtoezicht, gerede twijfel bestaat omtrent de toepassing van de loketcriteria (b.v qua vormgeving, locatie bouwwerk, materiaal – en kleurkeuze etc.), kan het bouwplan alsnog ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

LOKETCRITERIA

AAN- EN UITBOUW - ERKER

ALGEMEEN

- Een erker is een kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een woning, gelegen op de begane grond en uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.
- De erker dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.
- De erker moet worden geplaatst aan de oorspronkelijke voor en/of zijgevel van het woonhuis.
- De erker aan de zijgevel mag de achtergevel niet overschrijden.
- De erker aan de voorgevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken.
- Erker niet aan monument of in beschermd stads -en dorpsgezicht.

WELSTANDSCRITERIA

Plaatsing en aantal:

- De erker aan de voorgevel moet 2.00 m¹ achter het openbaar gebied te worden opgericht.
- Een erker aan de zijgevel moet ten minste 2,00m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw te liggen.
- De afstand van de erker aan de zijgevel tot aan het openbaar gebied moet ten minste 2.00m¹ te bedragen.

Maatvoering:

- De hoogte mag gemeten vanaf het aansluitend terrein niet meer bedragen dan 3.50 meter.
- De hoogte mag bij aansluiting aan een éénlaagse hoofdbouwmassa niet hoger zijn dan de gootlijn van deze éénlaagse hoofdbouwmassa.
- Diepte, uitwendig gemeten, maximaal 1.5 meter.
- Breedte maximaal 40 % van de breedte van de gevel waartegen de erker wordt geplaatst met een maximum van 4 meter.
- Oppervlakte maximaal 6 m².

Vormgeving:

- De gevelgeleding afgestemd op bestaande gevelgeleding hoofdmassa.
- Geen overmaat aan detaillering.
- Profilering en afmetingen kozijnen gelijk aan de profilering en afmeting bestaande kozijnen.

Materiaal en kleur:

- Materiaal -en kleurgebruik gevels en profielen gelijk aan materiaal –en kleurgebruik bestaande gevels en profielen hoofdgebouw. Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.

Algemeen

Indien er, ter beoordeling van de ambtenaar Bouw -en Woningtoezicht, gerede twijfel bestaat omtrent de toepassing van de loketcriteria (b.v qua vormgeving, locatie bouwwerk, materiaal – en kleurkeuze etc.), kan het bouwplan alsnog ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Bijgebouwen en overkappingen

Beschrijving en beleidsuitgangspunten

Een bijgebouw en overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag dat bij een hoofdgebouw hoort, meestal bedoeld als schuur, berging, tuinhuis of garage. De gemeente streeft in principe naar gedekte kleuren en een eenvoudige kapvorm. Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Bij een vergunningsplichtig bijgebouw of vergunningsplichtige overkapping treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft plaatsing en maatvoering.

De onderstaande loketcriteria zijn bruikbaar voor een bijgebouw of overkapping waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan onderstaande criteria dan kan de gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte c.q. de objectgerichte en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten.

LOKETCRITERIA BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

ALGEMEEN

- Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag (eventueel met kap).
- Geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de welstandscommissie, met uitzondering van een erker die voldoet aan de loketcriteria).
- De aansluiting van een aangebouwd bijgebouw of overkapping dient adequaat te worden aangesloten aan bestaand(e) bouwwerk(en).
- Bijgebouw of overkapping niet aan een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

WELSTANDSCRITERIA

Plaatsing en aantal:

- De afstand tot de voorgevelrooilijn (voorerf) ten minste 2.00 meter.

Maatvoering:

- De goothoogte maximaal 3.50 meter en de nokhoogte maximaal 5.00 meter, gemeten vanaf het (gemiddelde) aansluitend terrein.

Vormgeving:

- Aangebouwde bijgebouwen en overkappingen aan de achtergevel vormgegeven in één bouwlaag en voorzien van een plat dak of vanuit het hoofdgebouw afgeleide kapvorm (richting en helling) met bescheiden overstek.
- Geen overmaat aan detailleringen.

Materiaal en kleur:

- Materiaal -en kleurgebruik gevels en profielen gelijk aan materiaal –en kleurgebruik bestaande gevels en profielen hoofdgebouw. Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- De afscheiding ter plaatse van de erfgrans dient over de volle breedte en hoogte van de aan en/of uitbouw te worden uitgevoerd in metselwerk.

Algemeen

Indien er, ter beoordeling van de ambtenaar Bouw -en Woningtoezicht, gerede twijfel bestaat omtrent de toepassing van de loketcriteria (b.v qua vormgeving, locatie bouwwerk, materiaal – en kleurkeuze etc.), kan het bouwplan alsnog ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Dakkapellen

Beschrijving en beleidsuitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw op een hellend dakvlak, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbare oppervlak te vergroten. Vanuit de openbare ruimte zijn dakkapellen zeer bepalend voor het straatbeeld. Het plaatsen van een dakkapel verstoort al snel het karakter van de bouwmassa en het straatbeeld. Dakkapellen moeten daarom bij voorkeur aan de van de straat afgekeerde zijde worden aangebracht. Een dakkapel aan de voorzijde mag niet te overheersend zijn in het straatbeeld.

Een dakkapel op het achterdakvlak of het zijdakvlak is binnen ruime randvoorwaarden vergunningsvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de dakkapel niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije dakkapel achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie paragraaf 1.9). Vergunningsvrije dakkapellen die voldoen aan de onderstaande welstandscriteria vallen in ieder geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling Bouwzaken, Ruimtelijke Ordening en Milieu aanbevolen.

De onderstaande welstandscriteria voor dakkapellen gelden voor de dakkapellen die niet voldoen aan de randvoorwaarden voor het vergunningsvrij aanbrengen hiervan en waarvoor een lichte bouwvergunning moet worden aangevraagd.

Voldoet het plan aan deze criteria dan kan de gemandateerde ambtenaar in principe het positieve welstandsoordeel geven. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte c.q. de objectgerichte en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij een complexe samengestelde dakvorm (mansardekap, schildkap, e.d.) of bij een dakhelling die minder is dan 30 graden. Tevens is van zo'n bijzondere situatie sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten.

Ook dakkapellen aan de voorzijde kan als een bijzondere situatie gezien worden. Om verstoring van het straatbeeld te voorkomen zijn voor het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde criteria opgenomen. Op dit dakvlak worden enkel kleinschalige dakkapellen toegelaten, dit tot in tegenstelling tot de zij dakvlakken en achterdakvlakken waar vergunningsvrij veel mogelijkheden zijn. De mogelijkheden voor het vergunningsvrij plaatsen van dakkapellen op deze dakvlakken zijn reeds uitgebreid. Desalniettemin zijn er, indien niet wordt voldaan aan de vergunningsvrije criteria, een aantal aanvullende loketcriteria opgenomen.

LOKETCRITERIA DAKKAPEL

ALGEMEEN

- Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten.
- Dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op aan -of uitbouw.
- dakkapel gelijkvormig aan eerdere geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van vergelijkbare woningen in het bouwblok.
- Dakkapel niet aan een monument of beschermd stads -of dorpsgezicht.
- Niet bij complexe samengestelde dakvorm (mansardekap, schildkap, e.d.). Dergelijke aanvragen altijd voorleggen aan de welstandscommissie.

WELSTANDSCRITERIA**Plaatsing en aantal:**

- Dakkapel op een naar de weg of openbaargroen gekeerd dakvlak niet gecombineerd met dakraam, zonnepanelen of zonnecollectoren.
- Bij meerdere dakkapellen op hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
- Bij een naar de weg of openbaargroen gekeerd dakvlak gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Bij een naar de weg of openbaargroen gekeerd dakvlak ligt de onderkant van de dakkapel, verticaal gemeten, meer dan 50 cm en minder dan 1.00 m boven de dakvoet.
- De bovenkant van de dakkapel ligt, verticaal gemeten, meer dan 50 cm onder de daknok.
- De zijkanten van de dakkapel liggen meer dan 50 cm van de zijkanten van het dakvlak (tot zijgevel of bij een doorgaand dakvlak tot de woningscheiding).
- Niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak.

Maatvoering:

- Hoogte maximaal 1.50 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of goot.
- Bij een naar de weg of openbaargroen gekeerd dakvlak, de breedte in totaal maximaal 40% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten van de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde / dakvoet van de dakkapel).

Vormgeving:

- Bij een naar de weg of openbaar groen gekeerd dakvlak, plat afgedekt.
- Bij een naar de weg of openbaargroen gekeerd dakvlak, de gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detaillering

Materiaal en kleur:

- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen van hoofdgebouw
- Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen glasvlakken
- Zijwanden dakkapel niet doorzichtig en liefst in donkere kleur of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Algemeen

Indien er, ter beoordeling van de ambtenaar Bouw -en Woningtoezicht, gerede twijfel bestaat omtrent de toepassing van de loketcriteria (b.v qua vormgeving, locatie bouwwerk, materiaal – en kleurkeuze etc.), kan het bouwplan alsnog ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Kozijn of gevelwijzigingen

Beschrijving en beleidsuitgangspunten

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of (ver)plaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel in de buitenmuur van een gebouw. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en de straatwand moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele gevelwijzigingen. Een gevelwijziging in de achtergevel of een zijgevel van een gebouw is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de gevelwijziging niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije gevelwijziging achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijk eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie paragraaf 1.9). Een vergunningsvrije gevelwijziging die voldoet aan de onderstaande welstandscriteria valt in ieder geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling Bouwzaken, Ruimtelijke Ordening en Milieu aanbevolen.

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor een gevelwijziging waarvoor een bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan de gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten.

LOKETCRITERIA KOZIJN OF GEVELWIJZINGEN

ALGEMEEN

- Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of (ver)plaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel bij een gebouw of bouwwerk.
- Kozijn- of gevelwijziging niet aan een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

WELSTANDSCRITERIA

Plaatsing:

- Niet aan een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel. Deze wijzigingen dienen te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Vormgeving:

- Gevelwijziging in zijgevel blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel.
- Gevelopeningen niet geheel geblindeerd met panelen of schilderwerk.

Materiaal en kleur:

- Materiaal en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Geen opvallend en/ of contrasterend kleurgebruik.

Algemeen

Indien er, ter beoordeling van de ambtenaar Bouw -en Woningtoezicht, gerede twijfel bestaat omtrent de toepassing van de loketcriteria (b.v qua vormgeving, locatie bouwwerk, materiaal – en kleurkeuze etc.), kan het bouwplan alsnog ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Erf- en perceelafscheidingen

Beschrijving en beleidsuitgangspunten

Erf- en perceelafscheidingen zijn bouwwerken op of nabij de erfgrens, bedoeld om het erf of perceel af te scheiden van een buurerf of van de openbare weg. 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. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de erf- of perceelafscheiding niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije erfafscheiding achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie paragraaf 1.9). Een vergunningsvrije erf- of perceelafscheiding die voldoet aan de onderstaande welstandscriteria valt in ieder geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling Bouwzaken, Ruimtelijke Ordening en Milieu aanbevolen.

Bij vergunningplichtige erf- en perceelafscheidingen treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft plaatsing en maatvoering. Vaak geldt dat deze vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2.25 meter hoog mogen zijn. Op hoeken zijn afwijkende regelingen mogelijk.

De onderstaande welstandscriteria zijn bruikbaar voor erf- en perceelafscheidingen waarvoor een bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan de gemandateerde ambtenaar het positieve welstandsoordeel geven. Voldoet het bouwplan niet of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt het bouwplan aan de welstandsc commissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria. Van zo'n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten.

LOKETCRITERIA ERFAFSCHIEDINGEN

ALGEMEEN

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

WELSTANDSCRITERIA

Plaatsing en aantal:

- minimaal 1 meter terug ten opzichte van voorgevelrooilijn (voor erf)

Maatvoering:

- Hoogte maximaal 1.00 meter als erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevelrooilijn (voor erf) (met uitzondering van bovenstaand zijerf van hoekwoning).
- Hoogte maximaal 2.25 meter als erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn (voor erf).

Materiaal en kleur:

- Terughoudend materiaal -en kleurgebruik: vermijden van contrast met bebouwing in omgeving. Geen felle contrasterende kleuren. Géén toepassing van kunststof, golfplaat en damwandprofielen.
- Indien metselwerk wordt toegepast, conform het hoofdgebouw.
- Voor de voorgevelrooilijn geplaatste en naar de weg of openbaar groen gekeerde erfafscheiding, géén toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen en erfafscheiding afstemmen op reeds geplaatste aangrenzende erfafscheidingen.

Algemeen

Indien er, ter beoordeling van de ambtenaar Bouw -en Woningtoezicht, gerede twijfel bestaat omtrent de toepassing van de loketcriteria (b.v qua vormgeving, locatie bouwwerk, materiaal – en kleurkeuze etc.), kan het bouwplan alsnog ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Rolhekken, luiken, rolluiken

Beschrijving en beleidsuitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen.

Het aanbrengen van rolhekken, luiken of rolluiken bij woningen en woongebouwen is vergunningsvrij. Bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen is het vergunningsvrij, mits aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie geplaatst en voor tenminste 90 % bestaande uit glasheldere doorkijkopeningen. Dat heeft onder meer tot gevolg dat dergelijke hekken of luiken niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrij rolhek, luik of rolluik achteraf ingrijpen als dit in ernstige mate in strijd is met redelijk eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie paragraaf 1.9). Een vergunningsvrij rolhek, luik of rolluik dat voldoet aan de onderstaande welstandscriteria valt in ieder geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling Bouwzaken, Ruimtelijke Ordening en Milieu aanbevolen.

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor rolhekken, luiken en rolluiken waarvoor een bouwvergunning moet worden aangevraagd. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria dan wordt het aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling tevens de algemene en de gebiedsgerichte welstandscriteria gebruikt.

LOKETCRITERIA ROLHEKKEN, LUIKEN EN ROLLUIKEN

Algemeen:

- Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen.
- Rolhek, luik of rolluik niet bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

WELSTANDSCRITERIA

Vormgeving:

- Rolhekken, luiken of rolluiken moeten op een architectonisch verantwoorde manier in de gevel in de gevel worden opgenomen (bij getoogde ramen de bovenzones op een verantwoorde manier dichtten).
- Rolkasten, geleiddingen en rolhekken aan de naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel; moeten zo goed mogelijk in de gevel worden ingepast, uitstekende kasten op plaatsen waar inbouw mogelijk is, zijn niet aanvaardbaar.

Materiaal en kleur:

- Ingetogen kleurgebruik of Kleuren harmoniëren met de gevel.

Algemeen

Indien er, ter beoordeling van de ambtenaar Bouw -en Woningtoezicht, gerede twijfel bestaat omtrent de toepassing van de loketcriteria (b.v qua vormgeving, locatie bouwwerk, materiaal – en kleurkeuze etc.), kan het bouwplan alsnog ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

3. Monumenten

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

Gemeente Haelen

Rijksmonument

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

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

Provinciale monumenten

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

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

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

Gemeente Heythuysen

1 Rijksmonumentenregister

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

2 Provinciale Monumentenlijst

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

Gemeente Hunsel

OVERZICHT MONUMENTEN GEMEENTE HUNSEL

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

Gemeente Roggel en Neer

Neer en Roggel

Rijksmonument

1 R.K. kerk St. Martinus

2 v.m. Raadhuis

3 Friedesse molen

4 Bergerhof

5 complex afwateringskanaal

6 Beltkorenmolen St. Petrus

7 R.K. kerk St. Petrus

8 Keizersbosch

9 Witte Kapel

10 v.m. Schepenbankhuis

Voorgevel de Beukelaer

Voorgevel pand Markt 9

5. Begrippenlijst

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

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

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