

Welstandsnota 2014

Gemeente Valkenburg aan de Geul



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Reikwijdte
 - 1.2.1. Soorten welstandstoetsing
 - 1.2.2. Inhoud welstandsnota
- 1.3. Bijlagen

DEEL A: BELEID

2. WELSTANDSBELEID

- 2.1. Inleiding
- 2.2. Welstand en relatie tot overig relevant beleid
 - 2.2.1. Welstand en bestemmingsplan
 - 2.2.2. Welstand en beeldkwaliteitsplan
 - 2.2.3. Welstand en gevelverbeteringsplan
 - 2.2.4. Welstand en terrassenbeleid
 - 2.2.5. Welstand en reclamebeleid
 - 2.2.6. Welstand en mergel
- 2.3. Opbouw welstandsnota
 - 2.3.1. Algemene criteria
 - 2.3.2. Gebiedsgerichte criteria
 - 2.3.3. Objectgerichte criteria voor kleine bouwwerken
 - 2.3.4. Repressieve criteria
- 2.4. Inwerkingtreding en overgangssituaties

DEEL B: CRITERIA

3. ALGEMENE CRITERIA

4. GEBIEDGERICHTE CRITERIA

- 4.1. Zone 1: Berg zone
- 4.2. Zone 2: Emmaberg zone
- 4.3. Zone 3: Houthem – Sint Gerlach kernzone
- 4.4. Zone 4: Schin op Geul zone
- 4.5. Zone 5: Sibbe zone
- 4.6. Zone 6: Valkenburg kern
- 4.7. Zone 7: Valkenburg woonbuurten
- 4.8. Zone 8: Valkenburg recreatiezone
- 4.9. Zone 9: Bedrijventerrein
- 4.10. Zone 10: Buitengebied

5. OBJECTGERICHTE LOKETCRITERIA VOOR KLEINE BOUWWERKEN

- 5.1. Begripsbepalingen
- 5.2. Dakkapellen en dakopbouwen
- 5.3. Dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren
- 5.4. Kozijn- en gevelwijzigingen
- 5.5. Erf- en perceelafscheidings
- 5.6. Rolhekken, luiken en rolluiken
- 5.7. Spriet-, staaf- en schotelantennes
- 5.8. Winterterrassen
- 5.9. Terrasafscheidings bij (horeca)bedrijven
- 5.10. Parasols, luifels /drooglopen, uitvalschermen en markiezen bij (horeca)-bedrijven
- 5.11 Reclames
- 5.12 Diversen

6. REPRESSIEVE CRITERIA (EXCESSENREGELING)

DEEL C: PROCEDURE

7. ORGANISATIE VAN WELSTAND

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

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

Met het van kracht worden van de herziene Woningwet per 1 januari 2003 (de Woningwet 2003) werd elke gemeente verplicht om voor 1 juli 2004 welstandsbeleid vast te stellen, anders kon er geen welstandstoezicht meer worden uitgeoefend. Dit beleid is toen vastgelegd in de welstandsnota MERGELLAND die in mei 2004 is vastgesteld. Daarin is de basis gelegd, waarin met een meer thematische aanpak de mate van visuele verwantschap en gemeentelijke samenwerking tussen Vaals, Gulpen-Wittem, Eijsden-Margraten en Valkenburg aan de Geul zijn afgetast.

Waarom een nieuwe nota?

Actualisatie van de 'beleidsregels terrassen 2011' en een evaluatie van de welstandsnota 2013 vormen de aanleiding om de welstandsnota 2013 aan te passen.

Uit een evaluatie van de welstandsnota 2013 kwam het onderstaande naar voren.

- a. Diverse objectgerichte loketcriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen hebben formeel gezien geen effect c.q. zijn overbodig doordat:
 1. dit objectgerichte loketcriteria zijn die van toepassing zijn op bouwwerken die (inmiddels) omgevingsvergunningvrij zijn voor de activiteit bouwen. Omgevingsvergunningvrije bouwwerken hoeven niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand;
 2. deze criteria geen betrekking hebben op 'bouwwerken' waardoor ze niet in de welstandsnota thuishoren en/of;
 3. deze criteria geen betrekking hebben op redelijke eisen van welstand;
- b. Het bestemmingsplan staat het aanbrengen van bouwkundige elementen zoals bruggen en erkers in of boven de Geul in het centrum van Valkenburg slechts beperkt toe. Hiermee wordt het zicht op de Geul gewaarborgd en wordt 'verrommeling' van het aanzicht voorkomen. In de welstandsvisie van de zone 'Valkenburg Kern' als opgenomen in de welstandsnota 2014, wordt voorgesteld om het vorenstaande scherper te formuleren;
- c. Het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' staat, in tegenstelling tot de 'welstandsnota 2013', het aanbrengen van handelsreclame vóór voorgevels van het centrumplan 'Aan de Kei' niet toe. Voorgesteld wordt om de welstandsnota aan te passen aan de bestemmingsplanvoorschriften;

d. In het kader van de actualisatie van de welstandsnota zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

1.2. Reikwijdte

Artikel 12a, eerste lid Woningwet (hierna: Wonw) geeft aan dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt. Gezien de redactie van het artikel lijkt deze bepaling een verplichting in te houden. Dat is echter niet het geval. Het niet vaststellen van een welstandsnota wordt immers nergens bestuursrechtelijk of strafrechtelijk gesanctioneerd. Het enige gevolg dat het niet opstellen met zich meebrengt, is dat binnen de gemeente geen welstandsbeleid wordt gevoerd. Dit ontbreken van een verplichting past binnen de door de wetgever gekozen systematiek. Op basis van artikel 12, tweede lid Wonw heeft de gemeenteraad namelijk de bevoegdheid om voor bepaalde gebieden geen redelijke eisen van welstand op te nemen. In de parlementaire documenten is overigens ook aangegeven dat de afweging om welstandsbeleid te voeren en dus wel of geen welstandsnota vast te stellen, een lokale aangelegenheid is.¹ De conclusie is in ieder geval dat een welstandsnota noodzakelijk is om een welstandstoetsing te kunnen uitvoeren: zonder welstandsnota, geen welstandstoetsing.

Zoals hiervoor vermeld in paragraaf 1.1. geeft de gemeente Valkenburg aan de Geul er de voorkeur aan een welstandstoetsing te verrichten met betrekking tot bouwplannen.

Vervolgens is de vraag wat in de welstandsnota kan worden geregeld. Met andere woorden, wat zijn de grenzen van de welstandsnota? In deze paragraaf wordt hierop een antwoord gegeven. Daartoe zal eerst worden uiteengezet welke soorten welstandstoetsing er zijn. Aan de hand hiervan wordt beschreven wat mag worden geregeld in de welstandsnota. Hierbij wordt ook aandacht geschonken aan de situatie waarin de bepalingen van de welstandsnota botsen met het bestemmingsplan.

Aldus wordt duidelijk wanneer en hoe de welstandsnota wordt toegepast. Anders gezegd, wat de reikwijdte is van de welstandsnota.

1.2.1. Soorten welstandstoetsing

Welstandstoetsing komt in twee varianten voor: enerzijds de preventieve en anderzijds de repressieve toetsing. De in de welstandsnota opgenomen criteria zien dus op twee verschillende situaties.

Preventief

De preventieve welstandstoetsing is de toetsing voorafgaand aan het oprichten van een bouwwerk. De wettelijke grondslag hiervoor staat in artikel 12a, eerste lid, sub a Wonw.

Volgens dit artikel beoordeelt het bevoegd gezag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Deze toetsing vindt vanaf 1 oktober 2010 plaats in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, sub d Wet algemene bepalingen

¹ *Kamerstukken II 1999-2000, 26734, nr. 6, p. 31* (Nota naar aanleiding van het verslag).

omgevingsrecht (verder: Wabo). In het genoemde Wabo-artikel is nog steeds sprake van een zodanig systeem dat indien één van de in het artikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet, de omgevingsvergunning moet worden geweigerd. Voldoet het bouwwerk niet aan de redelijke eisen van welstand, dan moet de omgevingsvergunning dus worden geweigerd.

Belangrijk is te beseffen dat de preventieve welstandstoetsing alleen plaatsvindt bij bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Preventieve welstandstoetsing bij niet-omgevingsvergunningplichtige bouwwerken, is dus niet geoorloofd. Voor die gevallen staat enkel de repressieve welstandstoetsing ter beschikking.

Repressief

De repressieve welstandstoetsing is de toetsing die wordt uitgevoerd ten aanzien van een bestaand bouwwerk en een bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Deze toetsing vindt haar grondslag in artikel 12, eerste lid Wonw.

Dit artikel bepaalt – kort gezegd - dat een bestaand bouwwerk of een bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, niet in ernstige mate in strijd mag zijn met de redelijke eisen van welstand. Hierbij moet worden opgemerkt dat de repressieve toetsing niet kan worden uitgevoerd ten aanzien van een tijdelijk bouwwerk, maar wél met betrekking tot seizoensgebonden bouwwerken die per definitie ook tijdelijk van aard zijn.

De toetsing achteraf is enkel bedoeld voor excessieve gevallen. Dit wordt ook zo vermeld in artikel 12, eerste lid Wonw: er mag niet in ernstige mate strijd zijn met de redelijke eisen van welstand zoals die in de welstandsnota zijn opgenomen. Het betreft hier dus een zwaarder criterium dan bij de preventieve toetsing. Concreet komt dit erop neer dat zelfs voor een leek duidelijk moet zijn dat sprake is van een ruime overschrijding van de criteria uit de welstandsnota.

1.2.2. Inhoud welstandsnota

Niet alles met betrekking tot welstand kan in de welstandsnota worden geregeld. Voor het antwoord op de vraag wat wél mag worden geregeld, is de wettelijke grondslag van de welstandsnota van belang. Deze is gelegen in artikel 12a, eerste lid Wonw. De beleidsregels waarover in dit artikel wordt gesproken, gelden voor zowel de preventieve als de repressieve welstandstoetsing. Daarbij moet worden opgemerkt dat het in werking treden van de Wabo van invloed is op de gevallen waarin preventieve dan wel repressieve toetsing aan de orde is. Het aantal vergunningvrije bouwwerken is bij de invoering van de Wabo namelijk uitgebreid. Deze groter geworden categorie vergunningvrije bouwwerken kan uitsluitend repressief op welstand worden getoetst.

Bouwwerk

De welstandstoetsing op basis van de welstandsnota, mag alleen plaatsvinden als sprake is van een 'bouwwerk'. Indien geen sprake is van een bouwwerk, dan kunnen hier volgens artikel 12a, eerste lid Wonw immers geen welstandseisen aan worden gekoppeld. Dit geldt voor zowel de preventieve als de repressieve welstandstoetsing.

In de Wonw wordt geen definitie van het begrip 'bouwwerk' gegeven. Gelet hierop en op het feit dat in de modelbouwverordening van de VNG wél een bruikbare definitie is gegeven, is in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij herhaling aansluiting gezocht bij de in de modelbouwverordening gegeven definitie van het begrip 'bouwwerk'.² De definitie van het begrip 'bouwwerk' in de modelbouwverordening van de VNG, is eveneens opgenomen in artikel 1 van de bouwverordening van de gemeente Valkenburg aan de Geul:

"bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren".

Kleur

De kleur van een bouwwerk is één van de meest voorkomende welstandscriteria. Maar, kan de kleur van een bouwwerk in de welstandsnota worden geregeld? Of moet dit bijvoorbeeld in het terrassenbeleid worden ondergebracht? Het antwoord is te vinden in de jurisprudentie van de bestuursrechter.

In het kader van het oprichten van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk is een beoordeling van de kleur zonder meer geoorloofd. Het betreft immers activiteiten waarmee tijdens de bouw kleur wordt in- of aangebracht die zijn aan te merken als 'bouwen' in de zin van de Wonw. Dat de kleur een rol kan spelen bij het verlenen van de bouwvergunning (nu omgevingsvergunning), blijkt uit een uitspraak van de Voorzieningenrechter van de rechtbank Leeuwarden.³ Een preventieve toetsing is in dit kader dus mogelijk. Die preventieve toets is echter niet mogelijk indien de kleuren na het voltooiën van het bouwwerk worden aangebracht. Dan betreft het immers schilderwerken die, niet kunnen worden aangemerkt als 'bouwen'.⁴ Enkel een repressieve toetsing, waarbij sprake moet zijn van 'strijd in ernstige mate', kan dan worden uitgevoerd.

Beplanting

Mogen de eisen inzake beplanting in de welstandsnota worden opgenomen? Het antwoord ligt hier voor de hand: het aanbrengen van beplanting kan niet worden aangemerkt als 'bouwen' in de zin van de Wonw. Bijgevolg kan dit aspect niet in de welstandsnota worden opgenomen. Dit lijkt heel logisch, maar er is ook jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin beplanting wél een rol speelt in de welstandstoetsing. Het is namelijk wel toegestaan om reeds aanwezige beplanting te laten meewegen in de welstandsbeoordeling. Ingevolge artikel 12a, eerste lid, sub a Wonw behoort bij de welstandsbeoordeling immers te worden gezien of een bouwwerk 'zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving (...)' voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Als in de omgeving aanwezige beplanting leidt tot het ontnemen van het zicht op minder esthetische delen van een bouwwerk, dan mag deze beplanting worden meegenomen in de afweging.⁵

Welstandsnota versus bestemmingsplan

² Zie o.a. Ab 4 juli 2007, LJN: BA8739.

³ Vz. Rb. Leeuwarden 14 maart 2006, LJN: AV5288.

⁴ Ab 11 maart 1999, BR 1999,789.

⁵ Ab 10 april 2010, AB 2001, 206 en Ab 10 mei 2001, BR 2001,685.

Voor wat mag worden geregeld in de welstandsnota is het van belang om te wijzen op de verhouding van deze inhoud met de bepalingen van het bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft inzake deze verhouding een standaardformulering uitgewerkt:

*"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (...) dient de welstandstoets zich in beginsel te richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Uit het algemeen karakter van het welstandsvereiste vloeit voort dat bij de welstandstoets de voor de grond geldende bebouwingmogelijkheden als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd."*⁶

Uit de geciteerde overweging moet worden afgeleid dat het bestemmingsplan voorrang geniet als sprake is van een botsing met de welstandsnota. Deze voorrangsregel blijkt ook uit artikel 12, derde lid Wonw. Het gevolg voor de inhoud van de welstandsnota is dat de criteria die hierin worden genoemd niet in strijd mogen zijn met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Indien dit toch het geval is, dan worden de strijdige criteria door het bestemmingsplan 'overruled'. Gelet hierop kent de welstandsnota geen onderdelen (meer) die thuishoren en worden geregeld in het bestemmingsplan.

1.3. Bijlage

Welstandsnotakaart Gemeente Valkenburg aan de Geul.

⁶ Ab 18 december 2013, nr. 201301345/1/A1, ro. 2.3. en Ab 17 maart 2010, nr. 200905735/1/H1, ro. 2.3.1.

DEEL A: BELEID

2. WELSTANDSBELEID

2.1. Inleiding

De welstandsnota dient als een toetskader wat de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken betreft en vormt één van de toetskaders, die bij de beoordeling van een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit 'bouwen' moeten worden betrokken.⁷ De welstandsnota is dan ook een specifiek in de wet (zie ook afdeling 3 van de Woningwet) genoemd toetskader. Dit betekent dat alleen in de welstandsnota criteria kunnen worden opgenomen ter toetsing van de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken. Deze nota vormt daarmee het welstandsbeleid.

Naast de welstandsnota kent de gemeente Valkenburg aan de Geul ook nog andere (beleids)documenten, die – soms ogenschijnlijk – criteria bevatten wat de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken betreft. Om duidelijkheid te scheppen inzake de status van die andere (beleids)documenten en de relatie daarvan tot de welstandsnota, wordt in paragraaf 2.2 ingegaan op deze aspecten. In paragraaf 2.3 wordt vervolgens uit de doeken gedaan hoe de welstandsnota is opgebouwd. In deel B zijn de specifieke welstandscriteria opgenomen.

2.2. Welstand en relatie tot overig relevant beleid

Om een goed beeld te hebben van de status en positie van onderhavige welstandsnota zal deze qua (juridische) status – in het kort – worden afgezet tegen de andere documenten, die betrekking hebben op de uiterlijke verschijningsvorm van de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het om de bebouwde en onbebouwde omgeving inclusief de openbare ruimte. Die andere (beleids)documenten zijn:

- het bestemmingsplan;
- het beeldkwaliteitsplan;
- het gevelverbeteringsplan;
- het terrassenbeleid;
- het reclamebeleid.

2.2.1. Welstand en bestemmingsplan

Zoals eerder is vermeld (zie paragraaf 1.2.2. van deze nota), ziet de welstandsnota op het uiterlijk van bouwwerken. Het bestemmingsplan kent regels, die aangeven welk gebruik van een bepaald stuk grond is toegestaan en wat daarop mag worden gebouwd. Wat de bouwregels in het bestemmingsplan betreft, gaat het om voorschriften aangaande de positionering en de bouwmassa van bouwwerken. Soms komt het voor dat een bouwplan op grond van het bestemmingsplan mogelijk is, maar dat vanuit de redelijke eisen van welstand dat bouwplan als onwenselijk wordt gezien. De vraag is dan welk regime prevaleert. Hierboven is in subparagraaf 1.2.2. aangegeven dat in een dergelijk geval het bestemmingsplan prevaleert.

⁷ Zie artikel 2.10, eerste lid, onder d. Wabo.

2.2.2. Welstand en beeldkwaliteitsplan

Voor het centrum van Valkenburg is na 2004 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit geeft weer wat het gewenste beeld is voor het centrum van Valkenburg en vormt aldus een visie; idealiter ziet het centrum van Valkenburg over een aantal jaren uit zoals bedoeld in dit beeldkwaliteitsplan. Daarin zijn diverse criteria, uitgangspunten en gewenste richtingen opgenomen, die ertoe moeten leiden dat de visie ook werkelijkheid wordt. Echter, het beeldkwaliteitsplan is geen wettelijk toetskader, waaraan (bouw)plannen moeten worden getoetst. Daartoe dienen het bestemmingsplan, de welstandsnota alsmede het terrassen- en reclamebeleid.

2.2.3. Welstand en gevelverbeteringsplan

Hetgeen hiervoor ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan is vermeld, geldt ook voor het gevelverbeteringsplan. Dit dient namelijk te worden gekwalificeerd als visie op het beeld van de gevels en terrassen binnen het historisch centrum. De criteria die ertoe moeten leiden dat deze visie ook kan worden gerealiseerd, zijn neergelegd in het bestemmingsplan, de welstandsnota alsmede het terrassen- en reclamebeleid.

2.2.4. Welstand en terrassenbeleid

Het terrassenbeleid heeft betrekking op de indeling en aankleding van terrassen. Voor zover het (vergunningplichtige) bouwwerken betreft, wordt het toetskader gevormd door het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Gaat het om andere, terrasgerelateerde zaken, dan geeft het terrassenbeleid nadere invulling aan de criteria die ten aanzien van terrassen gelden. Aldus kunnen de welstandsnota en het terrassenbeleid niet met elkaar op gespannen voet komen te staan; zij bevatten elk criteria, die betrekking hebben op twee verschillende zaken (vergunningplichtig bouwwerk en anderszins).

2.2.5. Welstand en reclamebeleid

De hiervoor vermelde verhouding tussen de welstandsnota en het terrassenbeleid geldt eveneens voor de verhouding tussen de welstandsnota en het reclamebeleid. Het reclamebeleid behelst specifieke voorwaarden met betrekking tot reclame. Echter, deze voorwaarden zijn alleen van toepassing voor zover de reclame niet tevens is aan te merken als een vergunningplichtig bouwwerk. In dat geval zijn immers de criteria uit paragraaf 5.14 van deze welstandsnota van toepassing. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze criteria niet enkel gelden binnen de bebouwde kom (zoals dat het geval was volgens de "Richtlijnen bij de verordening voor het stedenschoon"), maar binnen het volledige grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

2.2.6. Welstand en mergel

Sinds de vroege middeleeuwen wordt in gebouwen en bouwwerken de lokale natuursteen mergel veelvuldig toegepast. Deze bouwsteen geeft het gevelbeeld van Valkenburg en zijn directe omgeving een streekeigen uitstraling. Met het opnemen van de criteria uit het beeldkwaliteitsplan en het gevelverbeteringsplan in de deze welstandsnota wordt het behoud van mergel in bestaande gebouwen en andere bouwwerken gewaarborgd en het toepassen van mergel bij nieuwbouw, samen met een aantal andere voor deze regio typische

(historische) bouwmaterialen gestimuleerd. Daarnaast is mergel als bouw materiaal opgenomen bij de gebiedsgerichte criteria.

2.3. Opbouw welstandsnota

In deel B van deze nota zijn de concrete welstandscriteria opgenomen. Daartoe is een verdeling in de criteria gemaakt:

- algemene criteria;
- gebiedgerichte criteria;
- objectgerichte criteria voor kleine bouwwerken;
- repressieve criteria.

De verdeling van de criteria verloopt van 'grofmazig' naar 'fijn'. Hier onder wordt nader op de verschillende categorieën ingegaan.

2.3.1 Algemene criteria

De algemene criteria zijn – zoals de benaming al aangeeft - in zijn algemeenheid van toepassing binnen de gehele gemeente Valkenburg aan de Geul. Deze criteria zijn of complementair aan de andere criteria of zij worden door die andere, specifieke criteria terzijde geschoven in het geval zij hetzelfde onderwerp bestrijken.

2.3.2 Gebiedgerichte criteria

Naast de algemene criteria kent de welstandsnota criteria, die specifiek voor een bepaald gebied gelden. De gemeente Valkenburg aan de Geul is qua welstandseisen in verschillende gebieden ingedeeld, omdat de verschillende gebieden eigen intrinsieke welstandswaarden kennen. De welstandscriteria zijn op deze waarden afgestemd. Daarbij geldt ook dat die eigen intrinsieke welstandswaarden in het ene gebied van grotere waarde zijn dan in het andere gebied. Gelet hierop is ook het niveau van welstandsbescherming dienovereenkomstig.

2.3.3 Objectgerichte criteria voor kleine bouwwerken

Hieronder vallen de zogenoemde loketcriteria. Deze criteria hebben betrekking op kleine bouwwerken en zijn daardoor eenvoudig van opzet. Aan de hand van deze criteria is het ook voor niet welstandsdeskundigen mogelijk om te bepalen of het te realiseren bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

2.3.4. Repressieve criteria

Dit zijn de criteria, waaraan achteraf kan worden getoetst. De repressieve welstandstoetsing is de toets, die wordt uitgevoerd ten aanzien van een bestaand of te bouwen bouwwerk, waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Deze toets vindt haar grondslag in artikel 12, eerste lid Wonw.:

"Het uiterlijk van:

- a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;*
- b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist,*

mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b.”

Hierbij moet worden opgemerkt dat de repressieve toets niet kan worden uitgevoerd ten aanzien van een tijdelijk bouwwerk, maar wél ten aanzien van seizoensgebonden bouwwerken die per definitie ook tijdelijk van aard zijn. De reden om seizoensgebonden bouwwerken toch aan de repressieve welstandstoets te onderwerpen, is gelegen in het veelal beeldbepalende karakter van deze bouwwerken ten aanzien van hun omgeving.⁸

De toetsing achteraf is enkel bedoeld voor excessieve gevallen. Dit wordt ook zo vermeld in artikel 12, eerste lid Wonw: er mag niet in ernstige mate strijd zijn met de redelijke eisen van welstand zoals die in de welstandsnota zijn opgenomen. Het betreft hier dus een zwaarder criterium dan bij de preventieve toetsing. Concreet komt dit erop neer dat zelfs voor een leek duidelijk moet zijn dat sprake is van een ruime overschrijding van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.

2.4. Inwerkingtreding en overgangssituaties

De gewijzigde welstandsnota treedt in werking de dag na bekendmaking van het besluit waarbij de welstandsnota is vastgesteld. Een dergelijke invoering van de welstandsnota kan echter leiden tot ongewenste situaties. Daarom is gekozen voor een aanvullende regeling in zake bepaalde overgangssituaties. Deze overgangsregeling heeft een uitsterf karakter. Anders gezegd, de overgangsregeling moet er toe leiden dat binnen afzienbare termijn alleen nog maar aan de voorliggende welstandsnota wordt getoetst.

De overgangsregeling ziet op bestaande omgevingsvergunningaanvragen. Op aanvragen voor een omgevingsvergunning die zijn ingediend voorafgaand aan de bekendmaking van de welstandsnota, blijft de oude welstandsnota van toepassing. De rechtszekerheid voor vergunningaanvrager alsmede praktische overwegingen, liggen hieraan ten grondslag.

Voor de goede orde, de excessenregeling valt niet onder de overgangsregeling. Deze kan meteen na bekendmaking toepassing vinden.

⁹ *Kamerstukken II 2003-2004, 29392, nr. 3, p. 32 (Memorie van Toelichting).*

DEEL B: CRITERIA

3. ALGEMENE CRITERIA

Deze criteria dienen een tweeledig doel: ze fungeren als informatiebron voor opdrachtgever en architect alsmede als toetsingskader voor de stadsbouwmeester en gemeente.

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

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 als zodanig moet voldoen aan de volgende eisen:

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. 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;

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

- 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.

D. de algemene criteria zijn niet van toepassing indien het bouwplan:

- 1. een vernieuwende aanpak kent;
- 2. op een bijzondere locatie is geprojecteerd;
- 3. wordt gerealiseerd onder bijzondere programmatische voorwaarden.

4. GEBIEDGERICHTE CRITERIA

De gebiedscriteria zijn niet van toepassing indien het bouwplan:

1. een vernieuwende aanpak kent;
2. op een bijzondere locatie is geprojecteerd;
3. wordt gerealiseerd onder bijzondere programmatische voorwaarden.

4.1. Zone 1: Berg zone

Algemene gebiedstypologie

Drie kleinschalige kernen Berg en Terblijt, Geulhem en Vilt, gelegen op de rand van het plateau met in het dal het stroomgebied van de Geul. De ruimtelijke zone van de kernen is oost-west georiënteerd, in overeenstemming met de morfologie van het landschap. De kern Berg is van oorsprong noord-zuid georiënteerd: lintstructuur in een grubbe richting Geulhem. Er is een markant zicht op de randen vanaf de toegangswegen en de lagere gebieden. De historische onderlegger van de kernen is gebaseerd op het patroon van wegen: de Rijksweg, de Valkenburgerstraat en Langen Akker-Meesweg zijn ordenende structuren. Kernvorming is ontstaan rond kruispunten en monumentale gebouwen. Er heeft planmatige decenniuminvulling plaatsgevonden tussen de historische linten, vooral tussen de lokale hoofdwegen en aan de rand van de historische linten (Berg), en aan de noordzijde van de Rijksweg (Vilt). De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door de belevingswaarde van de steilrand aan de noordzijde van de kernen en daarbuiten door de situering van monumentale boerderijen op het plateau.

Stedenbouwkundig

De veelal oudere bebouwing ligt rond de kerk en de markante pleinruimte met straatpatroon van Berg. De lintbebouwing met relatief gesloten straatwanden en smalle wegprofielen met markante hoogte verschillen vormt een klein ensemble. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde van deze gebieden. Er is een sterke menging van monumentale incidenten en decennium invullingen. De lokale hoofdwegen Rijksweg, Valkenburgerstraat en Langen Akker-Meesweg zijn gegroeid als onafhankelijke en ordenende structuren. Vooral de Rijksweg heeft een amorf en breed straatprofiel met oudere lintbebouwing met eigen ruimtelijke kwaliteit. De decenniumwoonbuurten bestaan uit bouwblokken van stroken en tweekappers in open structuur. Er is een wisselwerking met het landschap door verschillende zichtlijnen.



Bebouwing

De oudere bebouwing voegt zich door de gevelgeleding in de overwegend kleinschalige basisstructuur. Incidenteel betreft dit monumenten van voornamelijk boerderijachtige gebouwen en statige huizen. De oriëntatie richt zich op de wegen en aan de rooilijnen. Kleur en materiaal bestaan overwegend uit baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing uit streekeigen natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). De decenniumwoonbuurt bestaat overwegend uit woningen in twee lagen met kap in rechte bouwblokken, uitgevoerd in decenniumvormgeving van beperkte omvang (straat). Monumenten zijn aangegeven in de bijlage monumentenlijst.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de bestaande sterke kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van de oudere gebieden (ensembles) in samenspel met de landschappelijke situatie. De decenniumwoonbuurt is minder welstandsgevoelig maar draagt wel bij aan de belevingswaarde van de gehele kern.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur.

De "zorg voor de vijfde gevel" is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de kern (inbedding in dal).

Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige agrarische bedrijven in de randzones.



Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid.



Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving:

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur



Massa en vorm van het gebouw:

- 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.
- Overwegend kleinschalig beeld respecteren.



Welstandscriteria architectuur niveau:

Detailering:

- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur:

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



4.2. Zone 2: Emmaberg zone

Algemene gebiedstypologie

De cluster Emmaberg wordt gekenmerkt door kleinschalige, ruim opgezette bebouwingslinten en clusters. Maatgevend is het verloop van het historisch wegpatroon (Nieuweweg) met splitsing (richting Nuth en richting Voerendaal), hoeken en hoogteverschillen. Kernvorming ontbreekt en opvallend zijn de doorzichten tussen de bebouwingslinten door over het landschap. De spreiding van bebouwing is zo verdeeld dat de gehele zone als open lint getypeerd kan worden. Karakteristiek is de werking van de hoogteverschillen in het terrein waardoor de gevelhoogte aan voor- en achterzijde meters kan verschillen en van sterke invloed is op de beeldvorming en gevelgeleding (zorgaspect van "vijfde gevel").

Stedenbouwkundig

De bebouwing is veelal planmatig. Stereotiep is de amorfe structuur van de straatruimten en het gehele gebied, met eenzijdig of sterk verspreide bebouwing in uitgerekte linten. De spreiding van incidentele bebouwing over het gehele gebied enerzijds en compacte aaneengesloten bouwblokken anderzijds bieden een karakteristieke ruimtelijke kwaliteit, vooral doordat de structuur zo duidelijk herkenbaar en beleefbaar is vanaf hogere uitzichten. Opzichzelfstaande appartementencomplexen kunnen als ruimtelijk incident worden beschouwd. De wisselwerking met het landschap met uitzichten is sterk en karakteristiek. De straatruimte is licht meanderend, soms met markante hoogteverschillen. Oudere bebouwing volgt de rooilijn en staat aan de rand van de weg waardoor incidenteel een sterke beslotenheid ontstaat (poorteffecten). Door vertanding, voorruimten en structurele openheid ontstaat een waardevolle ruimtelijke dynamiek. Door dit straatpatroon ontstaan markante doorzichten en beeldwerking. De inrichting van het openbare gebied is ondersteunend voor de belevingswaarde. Zeer karakteristiek is de historische cluster Heek



Bebouwing

Qua typologie betreft de bebouwing overwegend middenstandswoningen van twee bouwlagen met kap. Het bouwvolume kan sterk variëren maar het basispatroon van de gevelgeleding is kleinschalig. De bebouwing is overwegend georiënteerd op de weg, soms met voorruimte. De beperkte decenniuminvullingen staan verder van de weg. Kleur en materiaal betreffen veelal baksteen, incidenteel streekeigen natuursteen en vakwerkbouw. Dit materiaalgebruik versterkt de belevingswaarde van het gebied. De detaillering is vooral bij oudere en monumentale panden verfijnd (baksteenarchitectuur, daklijsten en raamlijsten in streekeigen natuursteen). Monumenten zijn aangegeven in de bijlage monumentenlijst.



Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig omdat de bestaande sterke kwaliteit en ruimtelijke dynamiek van lint en lintbebouwing bepalend is voor de belevingswaarde. De basisstructuur is goed herkenbaar en beeldbepalend.



Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. De "zorg voor de vijfde gevel" is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk.



Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- 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 behouden blijft (zorg voor de vijfde gevel).

Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving:

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw:

- 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.
- Overwegend kleinschalig beeld respecteren.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering:

- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur:

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

4.3. Zone 3: Houthem–Sint Gerlachkernzone

Algemene gebiedstypologie

Deze kleinschalige kern is gelegen in het rivierdal van de Geul met karakteristieke uitzichten naar het hooggelegen kleinschalig landschap. De ruimtelijke zone van de kern is afgestemd op de Provinciale weg van Valkenburg naar Meerssen. Er is een markant zicht op de plateauranden vanaf de toegangswegen. De spoorlijn, de provinciale weg, de A79, de Geul en de steilrand zijn ordenende structuren in het landschap. Kernvorming rond kruispunten en monumentale gebouwen. Er heeft nauwelijks grootschalige decenniuminvulling plaatsgevonden. Het wijkje ten noorden van de spoorlijn en de Meerssenderweg is een op zichzelf staand ruimtelijk cluster. De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door de belevingswaarde van de Geul aan de zuidzijde van de kern en daarbuiten door de situering van monumentale boerderijen.

Stedenbouwkundig

De veelal oudere bebouwing ligt langs de Provinciale weg en de St. Gerlachstraat-Onderstestraat. De lintbebouwing met relatief gesloten straatwanden en smalle wegprofielen met markante hoogte verschillen vormt een helder gestructureerd ensemble. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde van deze gebieden. Er is een sterke menging van historische, monumentale incidenten en jongere invullingen. De Provinciale weg is gegroeid als een onafhankelijke structuur. Deze heeft een amorf en breed straatprofiel met oudere lintbebouwing met eigen ruimtelijke kwaliteit. De decenniumwoonbuurten (omgeving Sint Gerlachplein en het buurtje Goudenrood met aanpalende straten) bestaan uit bouwblokken van stroken en tweekappers in open structuur. Er is een wisselwerking met het landschap door diverse zichtlijnen. De Ronald Mac Donald Kindervallei, Franciscusoord en Château Sint Gerlach zijn grootschalige incidenten in het landschap en staan vrijwel los van de stedenbouwkundige lay-out van Houthem-Sint Gerlach



Bebouwing

De oudere bebouwing voegt zich door de gevelgeleding in de overwegend kleinschalige basisstructuur. Incidenteel betreft dit monumenten van voornamelijk (carré) boerderijachtige gebouwen en statige herenhuizen met economiegebouwen en binnenplaats. De oriëntatie richt zich op de wegen en aan de rooilijnen. Kleur en materiaal bestaan overwegend uit baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing uit streekeigen natuursteen, al dan niet wit geschilderd. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). De decenniumwoonbuurt bestaat overwegend uit woningen in twee lagen met kap in rechte bouwblokken, uitgevoerd in decenniumvormgeving van beperkte omvang (straat). Monumenten zijn aangegeven in de bijlage monumentenlijst.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de bestaande sterke kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van de oudere gebieden (ensembles) in samenspel met de landschappelijke situatie. Een deel is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De decenniumwoonbuurt is minder welstandsgevoelig maar draagt wel bij aan de belevingswaarde van de gehele kern.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. De "zorg voor de vijfde gevel" is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de kern (inbedding in dal). Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige agrarische bedrijven in de randzones.



Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid.



Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving:

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw:

- 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.
- Overwegend kleinschalig beeld respecteren.



Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering:

- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur:

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



4.4. Zone 4: Schin op Geul zone

Algemene gebiedstypologie

Schin op Geul is een kleinschalige kern met een relatief hoge verdichting. Hierdoor is sprake van intimiteit in ruimtelijke zin. De lintdorpen Strucht, Schoonbroon en Oud-Schin op Geul zijn in de loop van de afgelopen decennia aan elkaar gegroeid tot één kern. De Geul stroomt dwars door deze structuur. Er is een markant zicht op de randen vanaf de toegangswegen en de hogere gebieden. Opvallend is de hoger gelegen spoorzone richting Vinkenberg. De historische structuur is gebaseerd op de morfologie van het landschap. Kernvorming is ontstaan langs de doorgaande wegen nabij kruispunten en monumentale gebouwen. Er heeft compacte decenniuminvulling plaatsgevonden tussen de historische linten (omgeving Warande en Hanewei). De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door de belevingswaarde van de Geul in de kern en daarbuiten door de situering van monumentale boerderijen en kasteel complexen.

Stedenbouwkundig

De veelal oudere bebouwing ligt rond de kerk en de markante pleinruimte met straatpatroon. De lintbebouwing met relatief gesloten straatwanden en smalle wegprofielen met markante hoogteverschillen vormt een klein ensemble. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde van deze gebieden. Er is een sterke menging van monumentale incidenten en decennium invullingen, waarbij compacte appartementencomplexen en pensions van twee of drie bouwlagen de boventoon voeren. De decenniumwoonbuurt bestaat uit bouwblokken van stroken en tweekappers in open structuur. Er is een wisselwerking met het landschap door de diverse zichtlijnen.

Bebouwing

De oudere bebouwing voegt zich door de gevelgeleding in de overwegend kleinschalige basisstructuur. Incidenteel betreft dit monumenten van voornamelijk boerderijachtige gebouwen en statige huizen. De oriëntatie richt zich op de wegen en aan de rooilijnen. De positionering van de gevels is divers. Kleur en materiaal bestaan overwegend uit baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing uit streekeigen natuursteen, al dan niet geschilderd. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

De decenniumwoonbuurt bestaat overwegend uit woningen in twee lagen met kap in rechte bouwblokken, uitgevoerd in decenniumvormgeving van beperkte omvang (straat). Monumenten zijn aangegeven in de bijlage monumentenlijst.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de bestaande sterke kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van de oudere gebieden (ensembles) in samenspel met de landschappelijke situatie. Een deel van Oud Valkenburg is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De decenniumwoonbuurt is minder welstandsgevoelig maar draagt wel bij aan de belevingswaarde van de gehele kern.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. De "zorg voor de vijfde gevel" is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de kern (inbedding in dal). Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige agrarische bedrijven in de randzones.

Beleidsaspecten

Beschermd dorpsgezicht ingevolge Monumentenwet 1988.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringende gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- 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 behouden blijft (zorg voor de vijfde gevel).



Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving:

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw:

- 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.
- Overwegend kleinschalig beeld respecteren.



Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering:

- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur:

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



4.5. Zone 5: Sibbe zone

Algemene gebiedstypologie

Het gebied Sibbe zone wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwingslinten en clusters. Markant is het karakteristieke verloop van het historisch wegpatroon met meanders, hoeken en hoogteverschillen, oost-west en noord-zuid georiënteerd op het plateau. Duidelijke kernvorming ontbreekt en opvallend zijn de doorzichten tussen de bebouwingslinten door over het landschap. Tussen de Sibberkerkstraat en de Dorpsstraat heeft in de periode na de Tweede Wereldoorlog verdichting plaatsgevonden. De spreiding van bebouwing in IJzeren en Heerstraat is zo verdeeld, dat de gehele zone als open lint getypeerd kan worden. Veel compacte ensembles van kleinschalige bebouwing en streekeigen natuurstenen boerderijen in een kleinschalig landschap met vergezichten over het plateau. Karakteristiek is de werking van de hoogteverschillen in het terrein waardoor de gevelhoogte aan voor- en achterzijde meters kan verschillen en van sterke invloed is op de beeldvorming en gevelgeleding (zorgaspect van "vijfde gevel").

Stedenbouwkundig

De bebouwing is veelal historisch of van oudere datum; er zijn zeer sporadisch decennium-invullingen. Stereotiep is de amorfe structuur van de straatruimten en het gehele gebied, met eenzijdig of sterk verspreide bebouwing in uitgerekte linten. De spreiding van incidentele bebouwing over het gehele gebied biedt een karakteristieke ruimtelijke kwaliteit, vooral doordat de structuur zo duidelijk herkenbaar en beleefbaar is vanaf hogere uitzichten. De wisselwerking met het landschap met uitzichten is sterk en karakteristiek. De straatruimte is licht tot sterk meanderend of met haakse bochten, soms met markante hoogteverschillen. Oudere bebouwing volgt de rooilijn en staat aan de rand van de weg waardoor incidenteel een sterke beslotenheid ontstaat (poorteffecten). Door vertanding, voorruimten en structurele openheid ontstaat een waardevolle ruimtelijke dynamiek. Door dit straatpatroon ontstaan markante doorzichten en beeldwerking. De inrichting van het openbare gebied is ondersteunend voor de belevingswaarde. Karakteristiek is de overgang aan de randen van kleinschalige groen (hagen,



boomgaard) naar het landschap.

Bebouwing

Qua typologie betreft de bebouwing van de oude kern

overwegend kleinschalige boerderijachtige gebouwen. Het bouwvolume kan sterk variëren maar het basispatroon van de gevelgeleding is kleinschalig. De bebouwing bestaat overwegend uit twee lagen met kap, georiënteerd op de weg met voorruimte naast de bebouwing. De beperkte decenniuminvullingen staan verder van de weg. Grootschalige agrarische bedrijven (vanaf jaren zestig) vormen een groot contrast door schaal, gevelindeling en materiaalkeuze. Kleur en materiaal betreffen veelal baksteen, incidenteel streekeigen natuursteen en vakwerkbouw. Dit materiaalgebruik versterkt de belevingswaarde van het gebied. De detaillering is vooral bij oudere en monumentale panden verfijnd (vakwerkbouw, daklijsten en raamlijsten in streekeigen natuursteen). Monumenten zijn aangegeven in de bijlage monumentenlijst.



Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig omdat de bestaande sterke kwaliteit en ruimtelijke dynamiek van lint en lintbebouwing bepalend is voor de belevingswaarde. De basisstructuur is goed herkenbaar en beeldbepalend.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Het dichtslibben van openingen in de bestaande structuur vormt een aantasting van het waardevolle kenmerkend beeld. De "zorg voor de vijfde gevel" is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk. De "openheid" verdient bijzondere aandacht. Zowel het afplanten als ook het dichten van uitzichten tussen de bebouwing door dient te worden voorkomen. De inrichting van het openbare gebied dient aan te sluiten op de basisstructuur, te strakke vormgeving en felle kleuren dienen te worden vermeden.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid.

Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving:

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw:

- 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.
- Overwegend kleinschalig beeld respecteren.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering:

- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur:

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

4.6. Zone 6: Valkenburg kern

Algemene gebiedstypologie

Valkenburg is een kleinstedelijke kern, gelegen aan de voet van het plateau met Hoogteburcht en compacte stedelijke bebouwing aan weerszijden van de Geul met Geuleiland. Er is een markant zicht op de Hoogteburcht en de steilrand vanuit de stad. De historische structuur van de kern is gebaseerd op een hartpatroon van wegen, de contouren van de oude ommuring en oversteekplaatsen over de Geul. De kernvorming is historisch en geomorfologisch bepaald. De bebouwingsintensiteit is het hoogst in de lineaire as van de kern, de Grotestraat, en in de aanpalende straten. Aan de uiteinden van de kern liggen incidenteel markante en grootschalige bebouwing, zowel monumentale boerderijen als complexen.

De doorgaande weg van oost naar west sluit de stedelijke kern aan de noordzijde af. De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door de belevingswaarde van de Geul, door de positionering van monumentale hotels en herenhuizen, rechtlijnige straatprofielen al dan niet met laanbomen en compacte pleinen.

Stedenbouwkundig

De oudste bebouwing ligt aan de voet van de Hoogteburcht (Muntstraat, Berkelstraat), de Grotestraat en op het Geuleiland. De historische lintbebouwing van de haaks op elkaar gesitueerde straten, de relatief gesloten straatwanden en de smalle wegprofielen vormen een compacte samenstelling, waardoor een zekere mate van stedelijkheid tot uitdrukking wordt gebracht. De tussenliggende bouwblokken zijn in de loop van de tijd dichtgebouwd. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde van de stedelijke kern. Er is een sterke menging van monumentale incidenten en decenniuminvullingen, veelal in de vorm van hotels, pensions en appartementencomplexen. De historische lay-out van de compacte stad is nagenoeg gaaf bewaard gebleven. De beleving van de Geul in het stadsbeeld is divers: ingedamd en besloten versus wijds en open. Voor de beleving van de Geul vanuit de openbare ruimte is het zicht op de Geul van groot belang. Hiertoe zijn in 2013 en in 2014 onder meer brede overkluizingen ter plaatse van het Theodoor Dorrenplein grotendeels verwijderd.



Bebouwing

De oudere bebouwing voegt zich door de gevelgeleding in de overwegend compacte en kleinstedelijke basisstructuur. De oriëntatie richt zich op de wegen en aan de rooilijnen. Kleur en materiaal bestaan overwegend uit mergel en baksteen. De gele mergeltint is dominant. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Opvallend is de hoeveelheid balkons, balustrades en — soms monumentale — waranda's. De invullingen uit de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn grootschaliger van karakter en omvatten veelal twee tot vijf bouwlagen. Monumenten zijn aangegeven in de bijlage monumentenlijst.



Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (kleinstedelijke structuur) in samenspel met de landschappelijke situatie. Het gebied is grotendeels aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De decenniuminvullingen zijn minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de gehele kern.



Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande zeer waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinstedelijke basisstructuur. De "zorg voor de vijfde gevel is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de stad (inbedding in het dal). Ook zichtlijnen over het water van de Geul dienen in de overwegingen te worden betrokken. Het uitgangspunt is dat geen nieuwe overkluizingen zoals bruggetjes, balkons en erkers boven de Geul worden aangebracht. Aanpassing van reeds bestaande overkluizingen is mogelijk mits passend in de wenselijke beeldvorming. Aanpassingen van bestaande overkluizingen dienen bij voorkeur te leiden tot een vermindering van het overkluide gedeelte van de Geul. Het aanzienlijk versmallen van de brug bij de te bouwen Geulpoort waarvoor in de plaats een vlonder op waterniveau is gepland, is hier uit oogpunt van welstand een goed voorbeeld van.



Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van grootschalige complexen in de randzones.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringende gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur en waar nodig herstel.



Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving:

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur



Massa en vorm van het gebouw:

- 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.
- Overwegend kleinschalig beeld respecteren.
- Zicht op de Geul moet behouden blijven waarbij het toevoegen van nieuwe elementen (zoals een brug, erker of een balkon) verder vermeden moet worden om niet alleen vrij zicht te behouden maar een verdere verrommeling van het beeld te voorkomen.



Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering:

- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur:

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



4.7. Zone 7: Valkenburg woonbuurten

Algemene gebiedstypologie

De relatief grootschalige decenniumuitbreidingen bevinden zich als afzonderlijke 'scherven' rondom de historische kern, in hoofdzaak langs de spoorlijn en de Provincialeweg-Geneindestraat, de Plenkertstraat en de Daalhemerweg.

Valkenburg is vooral uitgegroeid door woonbuurten op het vlakke terrein van het Geuldal en op de hellingen, deels gescheiden door grubben en sterke insnijdingen in het terrein. Opvallend is het grote aantal etagewoningen uit de wederopbouwjaren en bij recente inbreidingen de voorzieningen voor ouderen die sterk afwijken van de bestaande structuur. Aan de oostzijde en de westzijde van de kern liggen grootschalige complexen voor recreatie, evenals enkele monumentale incidenten.

Stedenbouwkundig

De woonbuurten liggen relatief afgezonderd — in hoofdzaak in de directe nabijheid van het lokale hoofdwegennet — als een krans van losse scherven om de historische binnenstad heen. De spoorlijn, de Provinciale weg, de Geul en de steilrand vormen ruimtelijk scheidende elementen in het landschap. De noordelijke zone van Valkenburg aan het spoor bestaat grotendeels uit woningbouw in twee lagen met kap in hoge dichtheid. Het gebied omvat in hoofdzaak meanderende straten uit de jaren zeventig en tachtig. Markant is de omgeving van het station: de historische aanleg van het compacte station versus grootschalige appartementencomplexen uit de jaren zeventig en tachtig. Meer westelijk bevinden zich zeer kleinschalige etagewoningen uit de wederopbouwperiode. De woonbuurten parallel aan de spoorzone zijn gesitueerd op sterk geaccidenteerd terrein met specifieke uitzichten. Hier is overwegend sprake van kleinschalige woonmilieus met tweekappers en vrijstaande woningen.



Bebouwing

De zeer diverse decenniumbebouwing ligt verspreid en toont specifieke vormgeving van stedenbouwkundige patronen en openbaar gebied. De basisstructuur is overwegend kleinschalig van opzet met woningen in twee bouwlagen met kap. Zones met eigenbouw woningen vertonen een kenmerkende wildheid aan bouwvormen en sterke variatie in detaillering, materiaal en kleurgebruik. Opvallend zijn enkele voorbeelden van sociale woningbouw, opgetrokken in mergel. De bouwstroken hebben een specifieke kwaliteit van uitzicht over het landschap. Markant zijn verder de grootschalige recreatiecomplexen aan de randzone. De incidentele monumenten zijn aangegeven in de bijlage gemeentelijke monumentenlijst.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de bestaande sterke kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van de oudere gebieden (ensembles) in samenspel met de landschappelijke situatie. De decenniumwoonbuurt is minder welstandsgevoelig maar draagt wel bij aan de belevingswaarde van de gehele kern.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur en aanpassingen dienen te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. De "zorg voor de vijfde gevel" is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de kern (inbedding in dal).

Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige agrarische bedrijven in de randzones.



Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid.



Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving:

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur



Massa en vorm van het gebouw:

- 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.
- Overwegend kleinschalig beeld respecteren.



Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering:

- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur:

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



4.8. Zone 8: Valkenburg recreatiezone

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit relatief grootschalige voorzieningen ten behoeve van commercieel recreatieve doeleinden, gelegen tegen de rand van de historische kern en in de steilrand naar het hoogplateau. Het gebied wordt gekenmerkt door een hoge dynamiek en sterke contrasten van bebouwing.

Stereotiep is de ligging en verschijningsvorm in het landschap van kuuroord en casino die op landschappelijk schaalniveau beeldbepalend zijn. Markant zijn de grootschalige gebouwen van hotels tussen de linten van woonbebouwing (Sibbergrubbe, Daalhemmerweg). Het gebied vormt geen ruimtelijke eenheid doordat het in sterke mate doorsneden wordt door holle wegen (Cauberg, Daalhemmerweg) en besloten gebieden (kuuroord, recreatiepark, campings) met zeer sterk contrasterende vormgeving.

Stedenbouwkundig

Het gebied vormt de overgang van het kleinstedelijk historisch kerngebied naar het open landschap. De bebouwing ten behoeve van commercieel recreatieve doeleinden vormt door de grootschalige opzet en reclamevoering een sterk contrast met de kleinschalige woonbuurt (Bernhardlaan, Emmalaan, Daalhemmerweg, Sibbergrubbe) en de oudere bebouwing (Grendelplein, Plenckertstraat). De verschillende activiteiten hebben een sterk variërende vormgeving en gebiedsinrichting met een zwaar accent op parkeerruimte. De aanwezige onderdelen vormen sterk besloten (omheinde) gebieden waardoor de beleving van een groter geheel met een gemeenschappelijk karakter minimaal te ervaren is. Karakteristiek is de situering in een bosrijke omgeving en steilrand. Markant is de situering van relictten oude en historische relictten in een dynamisch gebied ten behoeve van commerciële doeleinden die daarnaast een barrière vormt naar de kleinschalige woonstraten.



Bebouwing

De bebouwing aan de bestaande wegen is overwegend kleinschalig en sterk variërend qua vorm en schaal. Kenmerkend is de situering direct aan de straatruimte (met zeer grote hoogteverschillen) en diverse kapvormen en dak opbouwen. De grootschalige complexen voor commercieel recreatieve doeleinden zijn gelegen op relatief besloten terreinen en beperkte of geen relaties met de openbare ruimte. De vormgeving is zeer expliciet en met minimale relaties naar de bestaande bebouwde omgeving. Hierbij is wel de uitstraling naar de verre ruimte van het landschap van groot belang. Monumentale gebouwen zijn aangegeven in de bijlage gemeentelijke monumentenlijst.

Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de mogelijke ontwikkelingen en de relatief hoogwaardige maar sterk contrasterende uitwerking van complexen. Zowel de situering in een landschappelijk zeer waardevol gebied als tegen de waardevolle kleinstedelijke kernzone is bepalend voor de belevingswaarde.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het deels beschermen van bestaande kwaliteiten en deels sturen van nieuwe ontwikkelingen. Uitgaande van de dynamiek dienen maatregelen te worden genomen om de gewenste kwaliteit te sturen naar een beeldvorm met meer gemeenschappelijke elementen die aansluiten op de gebiedseigen karakteristiek.

Aanpassingen dienen vooral aan de randen te worden afgestemd op de omringende basisstructuur. Bijzondere aandacht is gewenst ten aanzien van inbreidingen/ afscherming en de beeldvorming van achterkanten en randen tegen de woonzones. De "zorg voor de vijfde gevel" is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- 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 gebied (zorg voor de vijfde gevel).



Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving:

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur



Massa en vorm van het gebouw:

- 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.
- Overwegend kleinschalig beeld respecteren.



Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering:

- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur:

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



4.9. Zone 9: Bedrijventerrein

Algemene gebiedstypologie

Dit bedrijventerrein De Valkenberg te Valkenburg betreft een kleinschalig bedrijventerrein tussen woonbuurt en infrastructuur (spoorlijn en autosnelweg, ontsluitingslussen op bestaande wegen). Hier liggen overwegend loodsen en opslagterreinen zonder specifieke planopzet. De overgang naar de woonbuurt heeft geen bijzondere vormgeving. De entreesituatie van bedrijven is amorf en utilitair van inrichting en vormt een minimale bijdrage aan de belevingswaarde.

Stedenbouwkundig

De verkaveling van kleinschalige loodsen en open opslagterreinen ligt aan de Valkenberg. Randen naar woongebied of entree situatie zijn niet aanwezig. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en uitstraling van bedrijfsactiviteiten. Specifieke straatprofielen zijn niet voorhanden, de bebouwing is nog niet volledig.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende horizontaal gelede kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen. Er is geen structurele opbouw of zonerings van opslagzone en bebouwing. Het materiaalgebruik is niet specifiek bepaald.

Waardering

Het gebied is neutraal welstandsgevoelig door het ontbreken van specifieke ruimtelijke opbouw en kwaliteiten.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur met bijzondere aandacht voor het opwaarderen van de uitstraling, vooral in de richting van de omliggende gebieden. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur. De "zorg voor de vijfde gevel" is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de kern (inbedding in het dal). Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.



Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Verstoring van het bestaande karakter dient te worden voorkomen
- Mogelijkheden voor verbeteringen en nieuwe impulsen
- Benutten van de gebiedseigen kwaliteit (let op vijfde gevel)



Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving:

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw:

- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren



Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend streekeigen kleur- en materiaalgebruik

4.10. Zone 10: Buitengebied

Algemene gebiedstypologie

Het buitengebied van Valkenburg betreft vooral agrarische gronden en natuurgebieden. De sporadische bebouwing bestaat uit agrarische bedrijfsgebouwen, vrijstaande oudere woningen aan het historisch patroon van wegen, monumentale complexen als kasteel en/of boerderijen, (water)molens, recreatieve complexen en kleinschalige bedrijven. Het gebied is onderdeel van een grotere landschappelijke ordening als beekdal (Geul), glooiend hoogplateau, grubben en steilrand van hoogplateau.

Stedenbouwkundig

Het landschappelijke gebied is te ervaren vanaf de randen van de bebouwing en specifiek vanaf uitzichtpunten: vanuit hoog punt neerzien op of vanaf lager gelegen punten opzien tegen (zorg voor vijfde gevel). Vrije uitzichten in het landschap zijn bepalend voor de belevingswaarde en oriëntatie binnen het gebied (kerktorens, fabrieksschoorstenen, zendmasten en windmolens, hoogbouwtorens). Incidentele gebouwen of complexen liggen aan bestaande structuur van wegen. De incidentele bebouwing is merendeels gerelateerd aan het open gebied (agrarische functie, situering aan water, afzondering van kloosters, et cetera). In het buitengebied komt incidenteel lintbebouwing voor. Oudere bebouwing volgt de rooilijn en staat aan de rand van de weg waardoor incidenteel een sterke beslotenheid ontstaat. Door vertanding, voorruimten en structurele openheid ontstaat een waardevolle ruimtelijke dynamiek. Door dit straatpatroon ontstaan markante doorzichten en beeldwerking. Karakteristiek is de overgang aan de randen van kleinschalig groen (hagen, boomgaard) naar het landschap.



Bebouwing

Monumentale complexen en landgoederen vormen bijzondere relictten van historische waarden al dan niet gekoppeld aan een kleinschalig waardevol (natuur)landschap. Zowel bij monumentale panden als bij moderne agrarische bedrijven komen bijzonder grootschalige bouwmassa's voor.

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

Waardering

Neutraal omdat het gebied in principe niet voor bebouwing in aanmerking komt. 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, et cetera). Voor monumenten en monumentaal waardevolle complexen (jongere monumenten periode 1850-1940) is de Monumentenwet van toepassing.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is primair gericht op handhaving van de bestaande opzet binnen de bestaande landschappelijke gegevens met bijzondere zorg voor de vijfde gevel. De bestaande landschappelijke context kan in schaalgrootte (ruilverkaveling en grootschalige agribusiness) sterk verschillen van kleinschalige historische verkaveling met boomgaarden en hagen omzoomde boerderijtjes. Vooral bij commerciële activiteiten dient reclamevoering zorgvuldig behandeld te worden. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor de naaste omgeving maar ook voor de landschappelijk beeldwerking.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.
- Ontwikkelingen relateren 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 behouden blijft (zorg voor de vijfde gevel).



Stedenbouwkundige aandachtspunten

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw:

- 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 kleinschalige beeld dient te worden gerespecteerd.



Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering:

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur:

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

5. OBJECTGERICHTE LOKETCRITERIA VOOR KLEINE BOUWWERKEN

De bedoeling van het opstellen van loketcriteria is om voor relatief kleine veelvoorkomende bouwwerken criteria op te stellen aan de hand waarvan een burger snel inzicht kan krijgen of wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand. Na inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) zijn aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen en overkappingen in het achtererfgebied veelal vergunningvrij voor wat betreft de activiteit bouwen. Om die reden zijn geen objectgerichte criteria voor deze onderdelen opgenomen.

5.1. Begripsbepalingen

gevel:	de opgaande buitenmuur van de (hoofd) bouwmassa, raam- en deuropeningen daaronder inbegrepen;
hoekgevel:	de afgeronde of afgeschuinde bebouwing die twee gevels van een hoekpand met elkaar verbindt;
voorgevel:	het meest naar de wegzijde gelegen deel van een (hoofd)gebouw;
achtergevel:	het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
zijgevel:	een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;
handelsreclame:	iedere openbare aanprijzing van goederen, diensten en/of activiteiten waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen
reliëfkokers:	aan de gevel bevestigde balkvormige armaturen, waarin losse uitstekende reclameletters zijn aangebracht;
voorbouw:	serres, veranda's, remises en portalen;
(bouwkundige) luifel:	een uitkragende constructie;
openbare weg:	weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994;
bedrijfs- of industrieterrein:	een voor bedrijfsmatige of industriële doeleinden bestemd gebied waarop meerdere bedrijven gevestigd zijn (aanduiding zone 9: Industriegebied).
Een dakraam:	een raam in een hellend dak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is.

Een zonnepaneel:	een paneel dat kan worden aangebracht op het dak en dat dient voor energieopwekking.
Een zonnecollector:	een collector die kan worden aangebracht op het dak en die dient voor warmteopwekking.
Een gevelwijziging:	van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel in de buitenmuur van een gebouw dan wel een wijziging van deze muur zelf.
Erf- en perceel-afscheidingsen:	bouwwerken op of nabij de erfgrans, bedoeld om het erf of perceel af te scheiden van een buurerf of van de openbare weg.
Rolhekken, luiken en Rolluiken:	voorzieningen om onder meer ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen.

5.2. Dakkapellen / dakopbouwen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw op een hellend dakvlak, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak 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 (ter plaatse van het voordakvlak) worden aangebracht.

Aan het begrip dakopbouw kan op meer manieren invulling worden gegeven: het aanbrengen van een verdieping op een pand, waarbij een niet eerder bestaande ruimte wordt gecreëerd of een reeds bestaande ruimte wordt vergroot. Dit resulteert in het ingrijpend wijzigen van de vorm en het profiel van het dak. De bestaande goothoogte en/of nokhoogte worden hierbij meestal verhoogd. In bepaalde gevallen wordt ook de gevel opgetrokken." Het plaatsen van een dakopbouw is een ingrijpende verandering aan een bouwwerk die het straatbeeld gemakkelijk kan aantasten

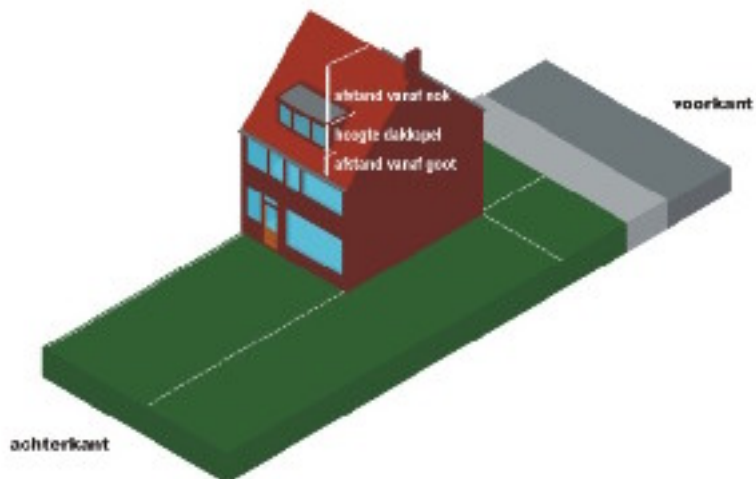
Criteria:

- dakkapel laag in het dakvlak geplaatst, bij asymmetrische kap alleen op de onderste verdieping;
- een dakkapel aan de voorzijde mag niet te overheersend zijn in het straatbeeld.
- geen twee dakkapellen boven elkaar omdat dit het dakvlak in ernstige mate verstoort;
- bij mansardekap de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak situeren;
- geen dakkapel bij een dakhelling van minder dan 30 graden omdat dit teveel gaat overheersen ten opzichte van het dakvlak;
- tussen onderkant van de dakkapel en de bovenkant van de goot moet, verticaal gemeten, minimaal 0,50 meter aanwezig zijn;

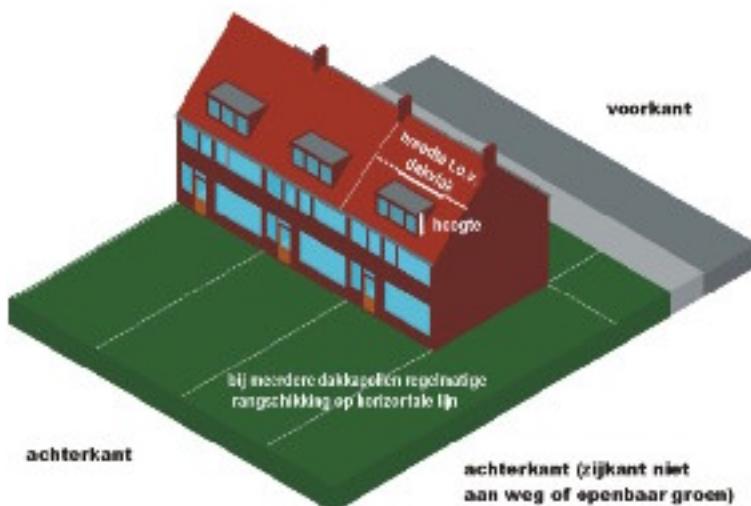
- tussen bovenkant van de dakkapel en de bovenkant van de nok moet, verticaal gemeten, minimaal 0,50 meter aanwezig zijn;
- de dakkapel mag de beeldwerking van een eventueel aanwezige schoorsteen niet verstoren. Daartoe moet minimaal 1 m afstand worden aangehouden;
- de onderdorpel van het glaskozijn moet direct aansluiten op het dakvlak. Dakkapellen met een gesloten, kistachtige borstwering zijn niet toegestaan;
- dakkapellen op een doorgaand dakvlak moeten minimaal 0.50 meter uit de erfscheiding worden aangebracht;
- bij een dakkapel op het voordakvlak moet de breedte in goede verhouding staan tot het dakvlak en niet breder dan de helft van de breedte van het dakvlak;
- een dakkapel op het voordakvlak wordt niet gecombineerd met dakramen, zonnepanelen of zonnecollectoren op het voordakvlak;
- bij meer dan een dakkapel op een doorgaand voordakvlak een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn;
- dakkapellen die aaneengesloten doorlopen over de dakvlakken van twee gebouwen zijn niet toegestaan;
- de dakkapel moet plat worden afgedekt. Alleen bij steile kappen met een hellingshoek van meer dan 48 graden is een schuine afdekking(aankappen) mogelijk;
- materiaal, kleur, detaillering en vormgeving in overeenstemming met het hoofdgebouw, zijwangen in een kleur die qua lichtreflectie overeenkomt met het dakvlak.

Aanvullende criteria voor het centrumgebied

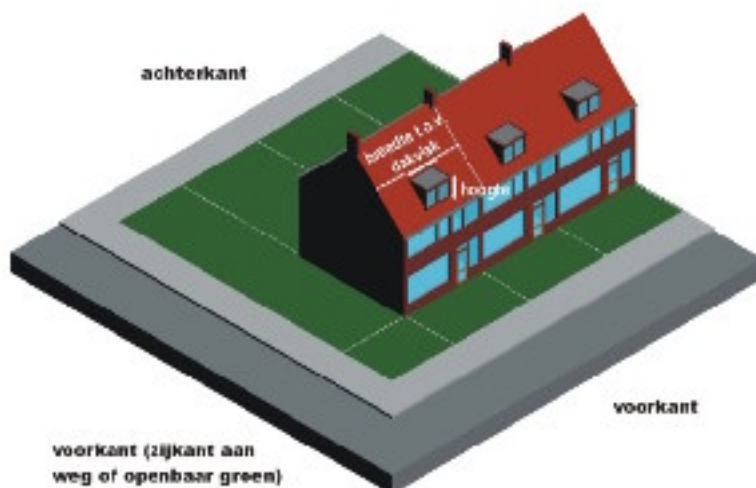
- dakkapellen en dakopbouwen zijn gelegen in het dakvlak en enkel als de dakvorm zich daarvoor leent aansluitend op de gevel;
- de gevel is opgebouwd uit een plint - middenstuk - dakopbouw. De verschillende delen zijn los van elkaar te herkennen en hebben een duidelijke karakteristiek;
- dakkapellen en dakopbouwen sluiten in hun bouwvorm op elkaar aan;
- de aanwezigheid van een duidelijke gevelbeëindiging en dak is van belang. Vorm, nokrichting, helling, goothoogte, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.



Afbeelding 1: Tussen onderkant van de dakkapel en de bovenkant van de goot moet, vertikaal gemeten, minimaal 0,50 meter aanwezig zijn.



Afbeelding 2: Dakkapellen op een doorgaand dakvlak minimaal 0,50 meter uit de erfscheiding.



Afbeelding 3: Bij een dakkapel op het voordakvlak moet de breedte in goede verhouding staan tot het dakvlak en niet breder dan de helft van de breedte van het dakvlak.



Afbeelding 4: Bij mansardekap de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak situeren.

5.3. Dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren

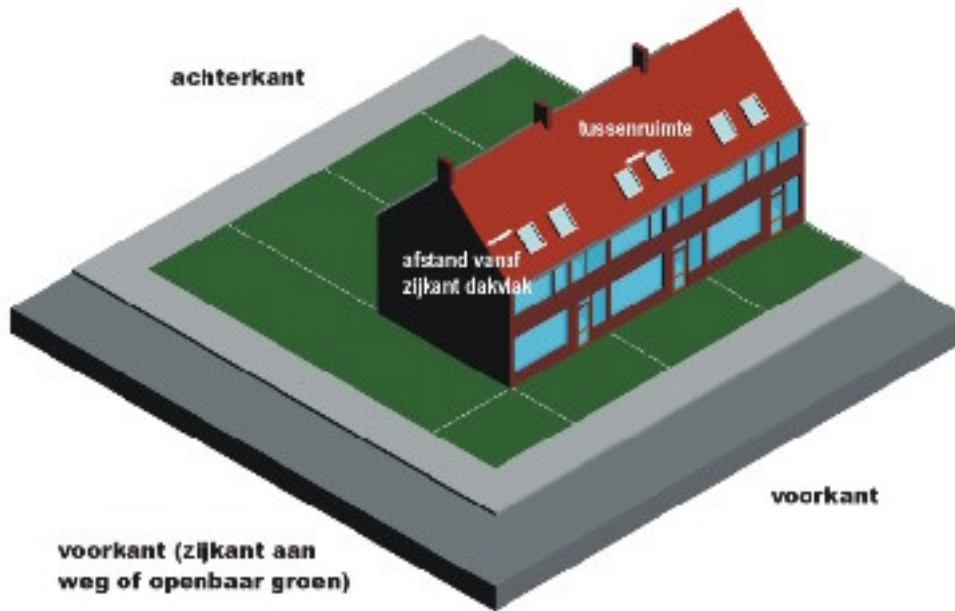
Dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren zijn minder dominant in het straatbeeld dan dakkapellen omdat de dakvorm behouden blijft.

Criteria:

- laag in het dakvlak geplaatst. Bij asymmetrische kap alleen op de onderste verdieping;
- niet op het hoogste (flauwe) deel van een mansardekap omdat dit teveel gaat overheersen ten opzichte van het dakvlak;
- de onderzijde van dakraam, zonnepaneel of zonnecollector begint uit het dakvlak en niet uit de goot in het verlengde van de onderliggende gevel, tussen de goot en het dakraam, het zonnepaneel of de zonnecollector moet minimaal 0,50 meter aanwezig zijn;
- de bovenzijde van een dakraam, zonnepaneel of zonnecollector moet, verticaal gemeten, minimaal 0,5 meter onder de bovenzijde van de nok liggen;
- een dakraam, zonnepaneel en zonnecollector mag de beeldwerking van een eventueel aanwezige schoorsteen niet verstoren;
- dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren op een doorgaand voordakvlak moeten minimaal 0.50 meter uit de erfscheiding worden aangebracht;
- een dakraam, zonnepaneel en zonnecollector op het achterdakvlak of het zijdakvlak mag niet tot gevolg hebben dat het dakvlak waarin deze wordt geplaatst voor meer dan de helft wordt ingenomen door dakkapellen, dakramen, zonnepanelen of zonnecollectoren;
- dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren op het voordakvlak tot maximaal de helft van de dakbreedte en niet combineren met een dakkapel;
- bij meer dan een dakraam op een doorgaand dakvlak een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1.00 meter;

Aanvullende criteria voor het centrumgebied

De aanwezigheid van een duidelijke gevelbeëindiging en een dak is van belang. Vorm, nokrichting, helling, goothoogte, materiaal en kleur van daken dienen te worden afgeleid uit de directe omgeving.



Afbeelding 5: Bij meer dakramen op een doorgaand dakvlak een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1.00 meter.

5.4. Kozijn- en gevelwijzigingen

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.

Criteria:

- materiaal, kleur, detaillering en vormgeving identiek aan het (hoofd)gebouw;
- indien de wijziging plaatsvindt aan een gevel die grenst aan de openbare ruimte, mag de samenhang en ritmiek van de straatwand niet worden verstoord.

Criteria voor gebied aangeduid als "Entreewegen":

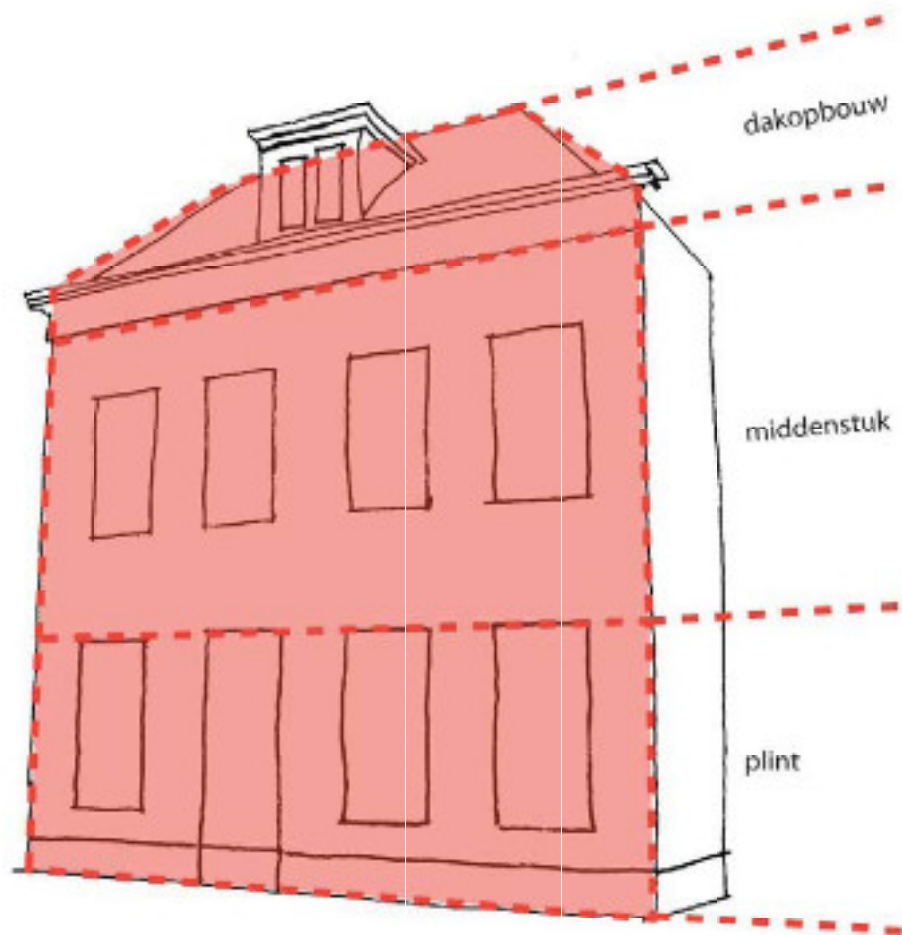
- eventuele nieuwbouw dient in de bouwstijlen: traditionele (mergel)bouw, eclecticisme, functionalisme of individuele woningbouw plaats te vinden. Afwijkende bouwstijlen dienen voorkomen te worden;
- bij nieuwbouw dient aansluiting te worden gezocht bij de oorspronkelijke kleinschalige opzet. Grootschalige bebouwing dient te worden voorkomen;
- panden hebben een individuele architectuur met een oorspronkelijke maatvoering, waarbij details herstelt en/of behouden moeten blijven.

Aanvullende criteria voor het centrumgebied

De gevels in de historische kern bestaan doorgaans uit twee of drie lagen met kap. Door de gesloten straatwanden hebben de gebouwen vaak één voorkant. In deze gevels is een verticale lijn te herkennen. De ramen en andere gevelelementen benadrukken meer de hoogte dan de breedte van het pand. Deze richting in de gevel en kaprichting zijn kenmerkend voor de bebouwing. De duidelijke herkenbare gevels benadrukken het beeld van de parcellering.

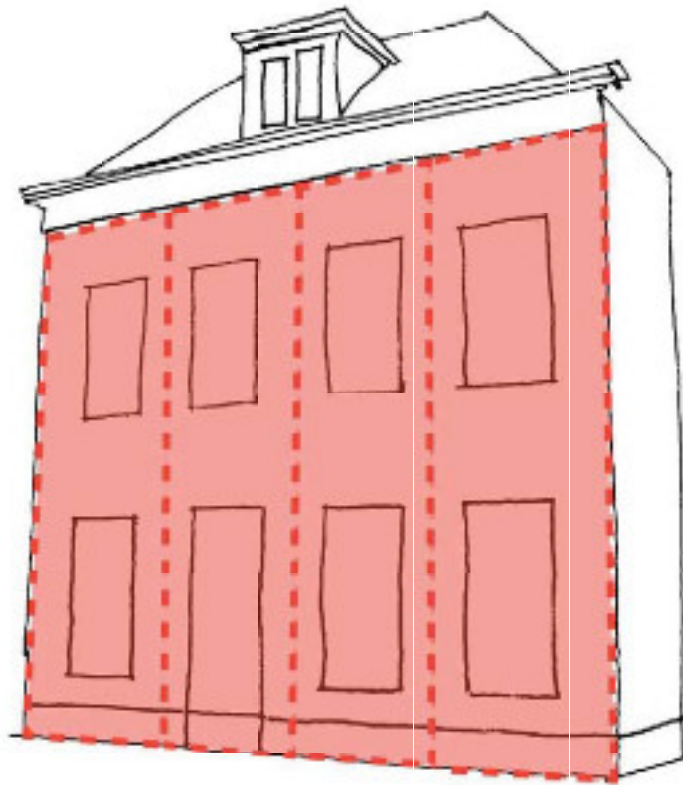
Criteria voor gevelopbouw

- de gevel is opgebouwd uit een plint - middenstuk - dakopbouw. De verschillende delen zijn herkenbaar en hebben een duidelijke karakteristiek;
- een hoge benedenverdieping en lagere toplaag zijn mogelijk, mits dit in de oorspronkelijke bebouwing aanwezig was;
- venster / kozijnopbouw: in omvang afnemend van de begane grond naar de 1e verdieping en het dakvlak.



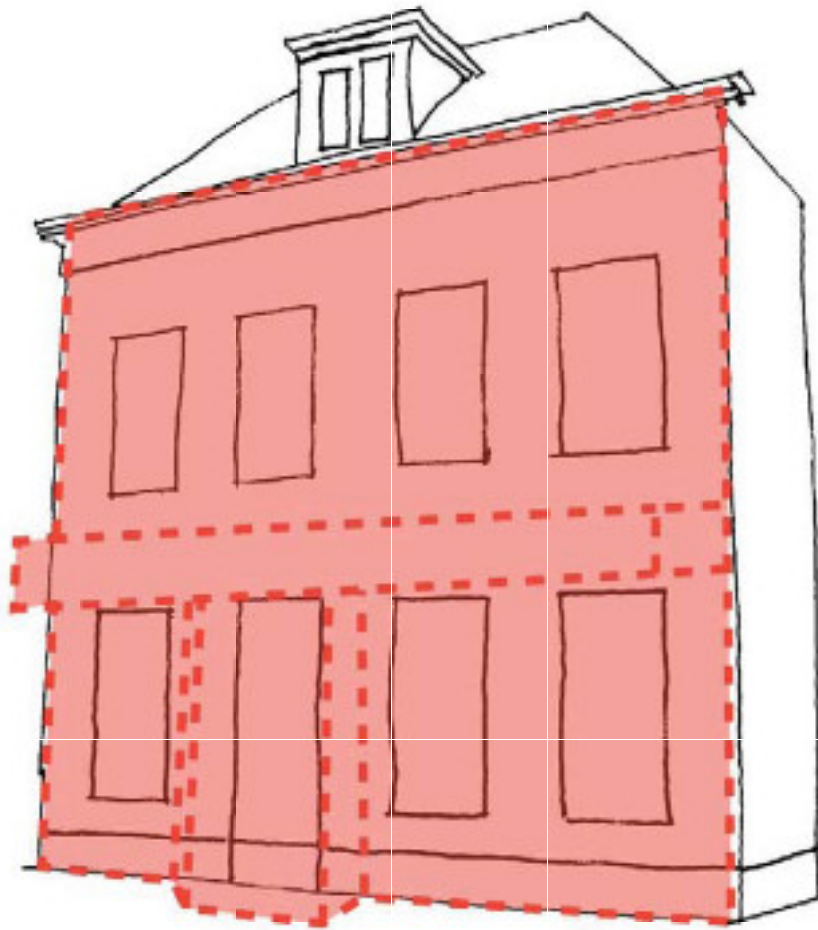
Criteria voor gevelverdeling

- er dient een heldere gevelverdeling te worden toegepast op de gehele gevel;
- de gevelvlakken vertonen verticaliteit en de vlakverdeling is verticaal geleed;
- er is een duidelijk verband tussen de verschillende geveldelen;
- raamopeningen, dakkapellen, dakopbouwen en etalages sluiten in hun bouwvorm op elkaar aan.



Criteria voor reliëf in de gevel

- er is een vlakke gevel toegepast (weinig reliëf), tenzij oorspronkelijk verspringingen, erkers of andere vormen van uitbouw aanwezig waren.



Criteria voor materialen

- bij restauratie / aanpassen van gevels is het terugbrengen van oorspronkelijke materialen wenselijk;
- gevels: mergelsteen, Kunradersteen (natuursteen, pleisterwerk, keimen of baksteen zijn alleen in uitzonderlijke gevallen toegestaan);
- plaatmaterialen, kunststof en metaal zijn zichtbaar in de gevel ongewenst;
- glas niet als grootste geveloppervlak;
- speklagen zijn toegestaan;
- kozijnen: hout (of goedgeijkende andere materialen in dezelfde uitvoering als hout);
- dakbedekking: gebakken pannen of leien;
- geen dakleer zichtbaar in de gevelwand.



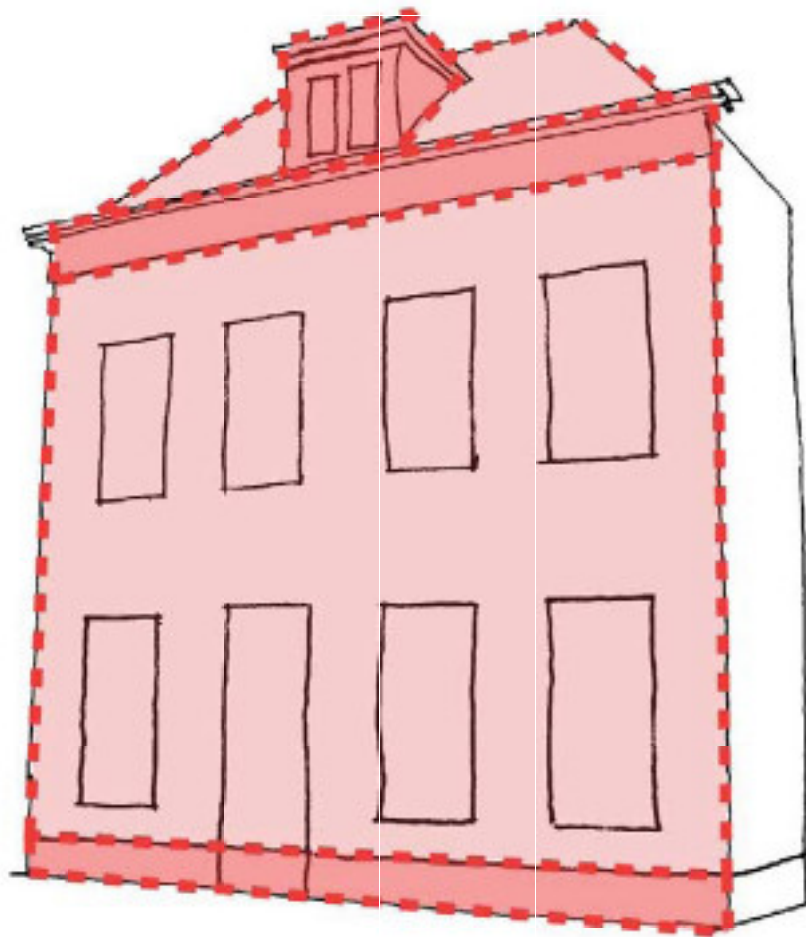
Afbeelding 1 kunststof als goed alternatief voor hout.



Afbeelding 2 kunststof: niet toegestaan

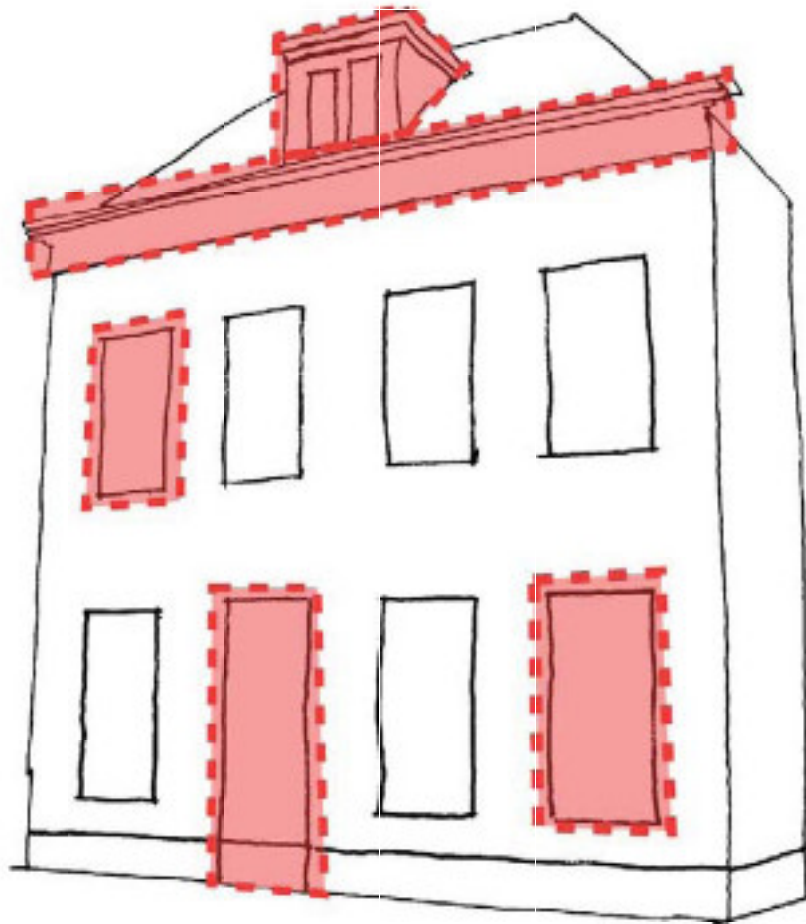
Criteria voor kleuren

- alle materialen toepassen in hun natuurlijke kleur;
- mergelsteen: witte en gele spectrum;
- andere natuursteen: grijze spectrum;
- baksteenkleur: rode en donkerbruine spectrum;
- voegwerk: lichte (afwijkende) of donkere voegspecie (bij mergel lichte voegspecie);
- pleisterwerk: lichte kleur;
- kozijn- en dakrandkleur: lichte kleur;
- dakbedekking: donkergrijze en aardrode kleurtoon;
- de kleur van het gevelschilderwerk: lichte kleur.



Criteria voor geveldetailering

- gebruik van oorspronkelijke detaillering;
- toegevoegde elementen zijn zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel;
- afwerking van metselwerk of mergelsteen langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek;
- windveren, boeidelen en gootlijsten zijn toegestaan;
- de goot heeft een karakteristieke vormgeving (een klein overstek met een uitstekende balkenlaag is toegestaan);
- muurschotels en ankers zijn toegestaan;
- gestuukt (of een afwijkende kleur) trasraam is toegestaan.



5.5. Erf- en perceelafscheidings

Erfafscheidings 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 erfafscheidings te voorkomen. Erfafscheidings moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en zijn gemaakt van duurzame materialen.

NB: Voor terrasafscheidings (horeca)bedrijven wordt verwezen naar de paragrafen 5.8 en 5.9 van deze welstandsnota.

Criteria:

- materiaal: metselwerk, hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal. Ook een combinatie van metselwerk met hout of een ander natuurlijk materiaal is mogelijk;
- geen toepassing van kunststof, (plaat-)staal, rietmatten of vlechtschermen. Rasterwerk met begroeiing is wel mogelijk;
- kleur: afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten.

Aanvullende criteria voor het centrumgebied

Erfafscheidings dienen aan te sluiten op de karakteristiek van de omgeving. Uitgangspunt voor het ontwerp dient steen i.p.v. hout te zijn.

5.6. Rolhekken, luiken, rolluiken

Ter bescherming van het stadsschoon in de binnenstad en de overige winkelcentra ter bevordering van het verblijfsklimaat in deze gebieden, worden rolhekken, luiken en rolluiken alleen toegestaan indien sprake is van een open structuur.

Criteria voor rolluiken:

- een rolhek, luik of rolluik aangebracht aan de buitenzijde van de gevel dient voor minimaal 75% te zijn voorzien van glasheldere doorkijkopeningen;
- rolhekken, luiken of rolluiken moeten op een architectonisch verantwoorde manier in de gevel worden opgenomen (bij getoogde ramen de bovenzones op een verantwoorde manier dichtten);
- kleuren moeten harmoniëren met de gevel;
- rolkasten, geleidingen en rolhekken moeten zo goed mogelijk in de gevel worden ingepast. Uitstekende kasten op plaatsen waar inbouw mogelijk is, zijn niet aanvaardbaar;
- materiaal en kleur van de rolluiken afstemmen op het materiaal en kleurgebruik van de delen van de gevel. Hierbij dient een ingetogen kleurgebruik uitgangspunt te zijn.

Aanvullende criteria voor het centrumgebied

- rolluiken (geheel ondoorzichtig) voor de voorgevel van panden zijn in principe niet toegestaan;
- in principe zijn wel aanvaardbaar aan de binnenzijde:
 - rolhekken, schuifhekken en open gestante rolluiken, waarvan het aandeel glasheldere openingen tenminste 75% bedraagt;
 - rolluiken (geheel ondoorzichtig) direct achter het geëtaleerde;
 - rolluiken, waarvan het aandeel glasheldere openingen tenminste 75% bedraagt, direct achter de ruit.

aan de buitenzijde:

- rolhekken, schuifhekken en open gestante rolluiken, waarvan het aandeel glasheldere openingen tenminste 75% bedraagt;
- paneelsysteem, waarvan het aandeel glasheldere openingen tenminste 75% bedraagt. De bergkloof of andere ruimte waarin het rolluik in ongebruikte toestand wordt opgeborgen dient uit het zicht te liggen;
- bergbakken op de gevel of in het kozijn zijn niet toegestaan.

5.7. Spriet-, staaf- en schotelantennes

Het Verdrag van Rome regelt de bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. Artikel 10 van dit verdrag waarborgt de vrijheid van meningsuiting. Op grond hiervan moet een antenne voor het zenden en/of ontvangen van signalen mogelijk zijn. Burgers kunnen zich echter niet altijd op deze bepaling beroepen om toestemming van de gemeente af te dwingen. In het verdrag is namelijk ook een beperkingsclausule opgenomen: de vrijheid van meningsuiting kan worden beperkt om de belangen van derden te beschermen. Toegepast op antennes kan worden gesteld dat een antenne die de omgeving zeer negatief beïnvloedt, door welstandstoezicht kan worden tegengehouden.

Bepalende factoren hierbij zijn bijvoorbeeld de afstand van de antenne tot de woningen en tuinen van omwonenden, de vormgeving en de hoogte van het bouwwerk alsmede de aard van de omgeving.

Criteria:

een spriet-, staaf- en schotel antenne voldoen in ieder geval aan de redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- niet aangebracht nabij, op of aan monumenten of beeldbepalende panden in een beschermd stads- en dorpsgezicht;
- niet aan de naar de openbare weg of het openbare groen gekeerde zijde van een gebouw materiaal, kleur en detaillering onopvallend en in relatie tot de omgeving;
- de doorsnede van een schotelantenne niet meer dan 2.00 meter bedraagt.

5.8. Winterterrassen

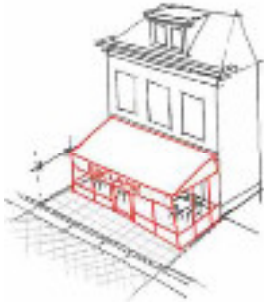
Ensemblewaarde

Aaneengesloten of nagenoeg aaneengesloten winterterrassen, als ensemble, hebben qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik een verschijningsvorm met één gezamenlijke uitstraling.

Het dak van een winterterras

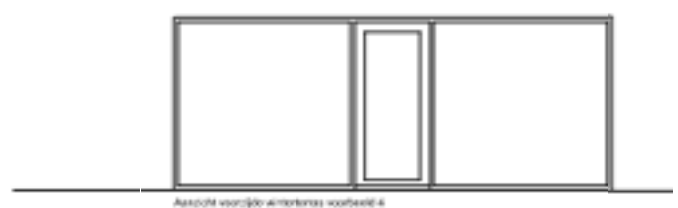
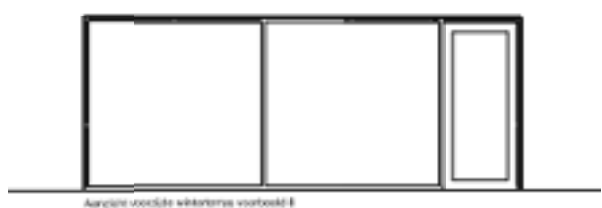
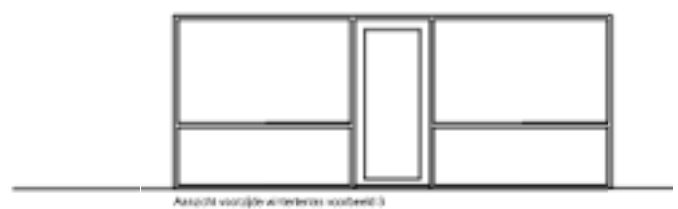
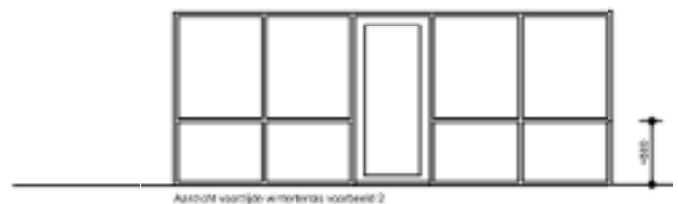
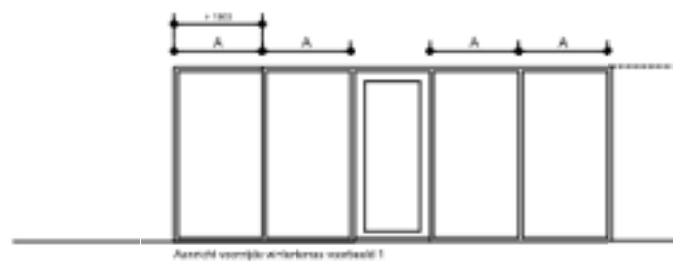
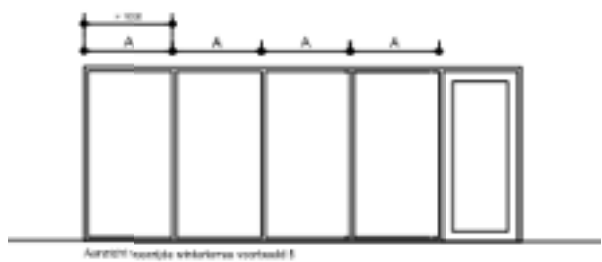
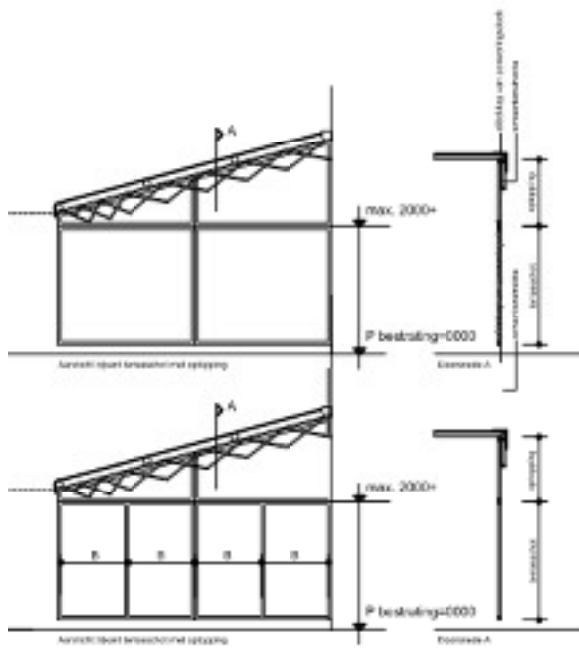
Het dak van het winterterras is een uitvalscherp dat dient te voldoen aan daarvoor in de welstandsnota en het terrassenbeleid opgenomen criteria. Het dak van een winterterras kan ook een vergunde luifel zijn.

De wanden van een winterterras



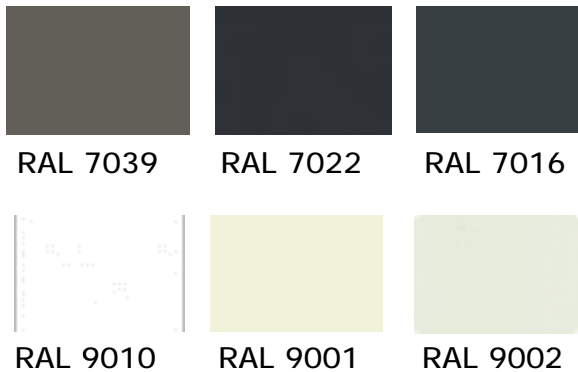
Afbeelding 1

- Het winterterras dient te worden vormgegeven als een transparante toevoeging aan het pand waarbij dorpels en staanders met een 'slank' profiel worden toegepast. Ter indicatie: met een 'slanke profiel' worden bijvoorbeeld dorpels en staanders bedoeld met standaard profielafmetingen van 67x114 of 90x114 mm;
- het winterterras moet worden gerelateerd aan de bestaande oorspronkelijke gevelbreedte;
- de wanden van een winterterras worden gevormd door terrasafscheidingsen. De terrasafscheidingsen (inclusief eventuele optopping) dienen een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te hebben. Zo is een frame van hout of aluminium met een vulling van (plexi)glas toegestaan. Het toepassen van plastic zeilen is niet toegestaan. Het toepassen van andere materialen van hoogwaardige kwaliteit is mogelijk indien dit niet ten koste gaat van de beoogde transparantie en/of de beoogde ensemblewaarde, dit ter beoordeling van de stadsbouwmeester;
- de terrasafscheidingsen aan de voorzijde mogen verticaal en horizontaal onderverdeeld zijn met een tussendorpel op borstweringhoogte en staanders onder de voorwaarde dat:
 - ✓ het open karakter behouden blijft (zie voorbeelden afbeelding 2);
 - ✓ de onderverdeling van de terrasafscheidingsen aan de voor- en zijkant van het terras op elkaar worden afgestemd (zie voorbeelden afbeelding 2);
 - ✓ structuur wordt aangebracht in de onderverdeling (zie voorbeelden afbeelding 2).



Afbeeldin2

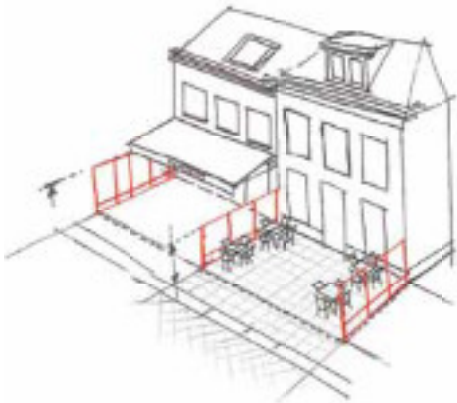
- in afwijking van de voorschriften die gelden voor reguliere terrasafscheidingsen mogen terrasafscheidingsen t.b.v. een winterterras worden voorzien van een niet transparante borstwering met een hoogte van maximaal 80 cm;
- om eenheid in kleur te bewerkstelligen om zo de aandacht meer op panden en gevels te richten dient de kleurstelling van de terrasafscheidingsen te worden uitgevoerd in RAL 7039, RAL 7022 of RAL 7016 (donkere kleuren) of RAL 9010, RAL 9001, RAL 9002 (lichte kleuren) of een benadering van deze kleuren, dit ter beoordeling van de stadsbouwmeester;



Afbeelding 3

- de aansluiting van het dak van het winterterras op de gevel bevindt zich onder (de ramen van) de eerste verdieping (conform afbeelding 1);
- terrasafscheidingsen t.b.v. winterterrassen die aan de zijkant doorlopen tot de onderkant van een uitvalscherf / luifel dienen aan dezelfde voorschriften te voldoen als de voorschriften die gelden voor de 'optoppingen' bij 'reguliere' terrasafscheidingsen.

5.9. Terrasafscheidings bij (horeca) bedrijven



Afbeelding 3

In het terrasbeleid is het volgende bepaald over de maximale hoogte van een terrasafdeling:

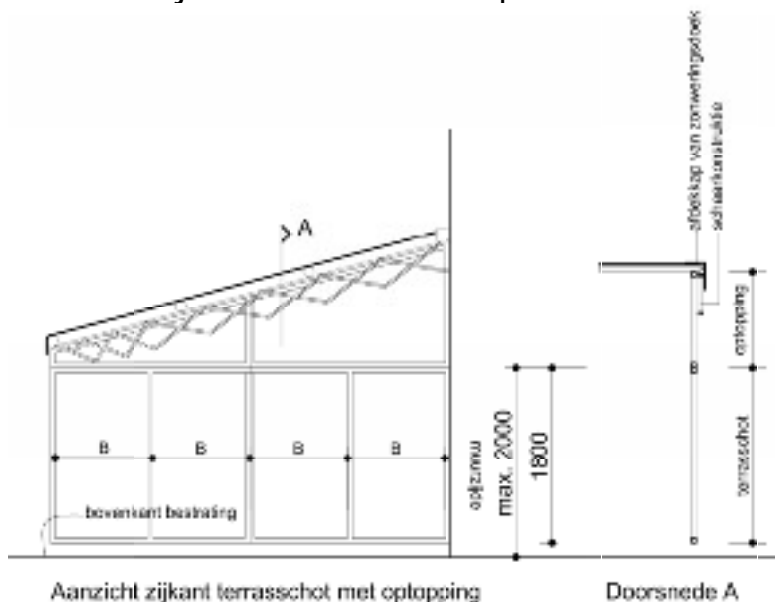
“de maximale hoogte van een terrasafdeling bedraagt 1,8 meter. Dit is de afstand gemeten tussen de bovenkant van de bovendorpel van de terrasafdeling en de onderkant van de onderdorpel van de terrasafdeling.

Onder de onderdorpel van de terrasafdeling kan een wieltje (/ kunnen wieltjes) of een andere voorziening t.b.v. het inklappen en/of ondersteunen van de terrasafdeling worden aangebracht. Dit mag onder de voorwaarde dat de hoogte van de terrasafdeling inclusief wieltje(s) of andere voorziening t.b.v. het inklappen en/of ondersteunen van de terrasafdeling in totaal maximaal 2,0 meter bedraagt. De maximale hoogte van 2,0 meter is de hoogte gemeten vanaf bovenkant bestrating tot de bovenkant van de bovendorpel van de terrasafdeling zonder ‘optopping’. Deze hoogte wordt gemeten aan het einde van de terrasafdeling aan de muurzijde (zie afbeelding 4).

De bovenstaande terrasafdeling mag worden ‘opgetopt’ door middel van een afzonderlijk element zodat de ruimte tussen de bovenkant van het terraschot en de onderkant van de uitvalscherm / luifel kan worden dichtgezet. Voor de ‘optopping’ zijn afzonderlijke welstandscriteria opgenomen.”

- De terrasafdelingen (inclusief eventuele optopping) dienen een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te hebben. Zo is een frame van hout of aluminium met een vulling van (plexi)glas toegestaan. Het toepassen van plastic zeilen is niet toegestaan. Het toepassen van andere materialen van hoogwaardige kwaliteit is mogelijk mits dit niet ten koste gaan van de beoogde transparantie en/of de beoogde ensemblewaarde, dit ter beoordeling van de stadsbouwmeester;
- De terrasafdelingen mogen zijn onderverdeeld d.m.v. tussendorpels en staanders onder de voorwaarde dat:

- ✓ structuur wordt aangebracht in de onderverdeling (zie voorbeelden afbeelding 4).
- ✓ het open karakter behouden blijft (zie voorbeelden afbeelding 4);
- ✓ daar waar terraschottenvoorschotten zijn toegestaan de onderverdeling van de terrasafscheidingsen aan de voor- en zijkant van het terras op elkaar worden afgestemd;

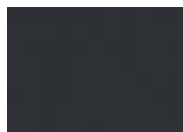


Afbeelding 4

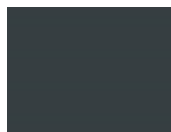
- De terrasafscheidingsen zijn minimaal 90% transparant (door middel van (plexi)glas) waarbij het niet transparante deel wordt gevormd door het frame;
- Het voorschrift rondom de vereiste transparantie geldt uitsluitend binnen het 'centrumgebied'. In dit gebied mogen bovendien geen reclameuitingen op terrasafscheidingsen worden aangebracht;
- Daar waar terrasafscheidingsen aan de voorzijde van een terras (terrasvoorschotten) zijn toegestaan, dient de transparantie van deze terrasafscheidingsen zodanig te zijn dat deze optisch gelijk is aan de transparantie van de terrasafscheidingsen aan de zijkant van een terras;
- Om eenheid in kleur te bewerkstelligen om zo de aandacht meer op panden en gevels te richten dient de kleurstelling van de terrasafscheidingsen te worden uitgevoerd in RAL 7039, RAL 7022 of RAL 7016 (donkere kleuren) of RAL 9010, RAL 9001, RAL 9002 (lichte kleuren) of een benadering van deze kleuren, dit ter beoordeling van de stadsbouwmeester;



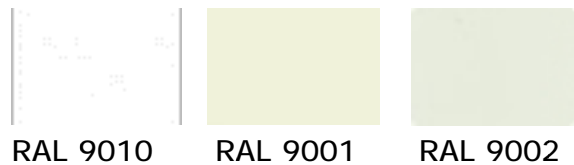
RAL 7039



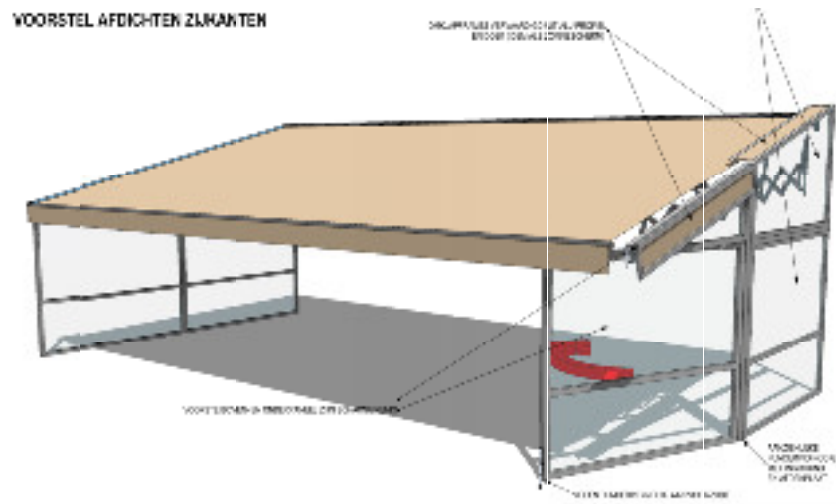
RAL 7022



RAL 7016



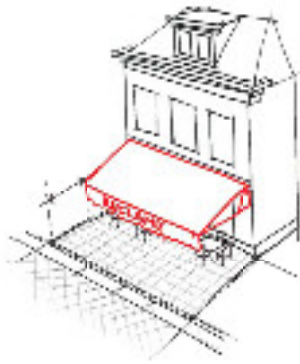
- Welstandscriteria 'optoppingen'



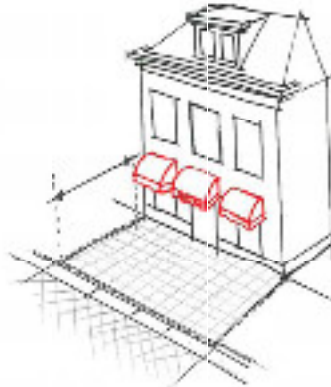
Afbeelding 5

1. Openingen tussen de onderkant van het doek van het uitvalscherf / de luifel en de bovendorpel van de terrasafscherming kunnen worden dichtgezet door middel van een optopping (een bijzonder element) mits deze optopping voldoende samenhang en kwaliteit heeft in relatie met het uitvalscherf / de luifel en de terrasafscherming aan de zijkant. Bij de beoordeling houdt de stadsbouwmeester rekening met de beoogde ensemblewaarde;
2. Indien de terrasafscherming inclusief optopping geheel doorloopt tot aan de onderkant van het uitvalscherf / de luifel dan dient de bovendorpel van de optopping dezelfde helling te hebben als de helling van het uitvalscherf / de luifel;
3. De terrasafscherming inclusief optopping dient zich in zijn geheel onder het doek van het uitvalscherf / de luifel te bevinden. Het is dus niet toegestaan dat delen van het terraschot uitsteken boven of naast het uitvalscherf / de luifel;
4. In afwijking van hetgeen onder 3 is vermeld, mag de opening tussen afscheiding en doek worden dichtgezet conform afbeelding 5. De aanvrager kan een alternatieve oplossing aandragen die uit oogpunt van welstand gelijkwaardig is aan de oplossing als getoond op afbeelding 5, dit ter beoordeling van de stadsbouwmeester.

5.10. Parasols, luifels, drooglopen, uitvalschermen en markiezen bij (horeca)bedrijven



Uitvalschermer



Uitvalschermer in de vorm van een markies



Luifel / droogloop

Criteria:

- Voor parasols en uitvalschermen geldt dat aan alle onderstaande voorschriften moet worden voldaan:
- Voor luifels en uitvalschermen geldt dat deze niet mogen worden voorzien van steunpalen en geleidingsbuizen die doorlopen tot op/in de bestrating.
- Luifels dienen beperkt en geüniformeerd te worden;.
- Functionele reclames op de volant mits kort en bondig is toegestaan (bijvoorbeeld Tapas, visspecialiteiten).

Aanvullende criteria voor het centrumgebied:

- De luifels, uitvalschermen, drooglopen en markiezen dienen steeds het individuele oorspronkelijke pand te ondersteunen. Dit betekent dat:
 - ✓ de breedte, diepte en hoogte ondergeschikt dienen te zijn aan de oorspronkelijke gevelarchitectuur;
 - ✓ luifels, uitvalschermen, drooglopen en markiezen niet mogen doorlopen tot op een gevel die niet tot het oorspronkelijke pand behoort. In feite betekent dit dat bovenstaande voorzieningen niet breder mogen zijn dan het oorspronkelijke pand.
- de hoogte (dikte) van de luifel dient in verhouding te staan met de gevel en raamdetaillering;
- bij reclameteksten op markiezen en uitvalschermen de reclame aanbrengen op de volant.
- markiezen zijn toegestaan op de begane grond bij gebouwen die een hotel bestemming hebben;
- uitvalschermen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en hebben een tijdelijk karakter (tenzij architectonisch anders bedoeld is).
- markiezen aanbrengen in het raamkozijn;
- de vormgeving, maatvoering en materialisering van de opbergkast van markiezen en uitvalschermen is terughoudend t.o.v. het overige gevelvlak;
- de kleuren van markiezen en uitvalschermen moeten gedekt zijn en worden per pand bepaald. De kleurstelling sluit aan bij de kleuren van de gevel en het straatbeeld;

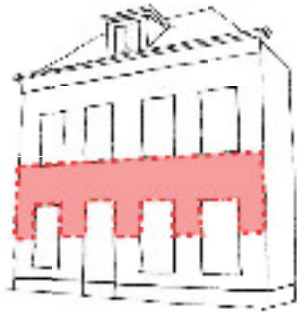
- het kleurenpalet van de uitvalschermen bestaat uit de navolgende kleuren die zoveel mogelijk benaderd dienen te worden:



Afbeelding 1

- parasols zijn toegestaan mits aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 - deze een vierkante vorm hebben;
 - de kleur en materialen identiek zijn aan dat van een reeds aanwezig uitvalscherf;
 - indien geen uitvalscherf aanwezig de kleur aansluit bij die van de gevel en het straatbeeld bestaande uit geel, wit, lichtbruin en warme grijze tinten als bedoeld in afbeelding 1;
 - indien hiervan gebruik wordt gemaakt reclame-uitingen of bedrijfsnaam alleen aanwezig is op de volant van de parasol, waarbij één uiting per parasol als maximum geldt.

5.11 Handelsreclame



afbeelding 1: plaats waar reclame mag worden aangebracht.

Criteria:

Reclamecriteria zoals deze gelden voor de hele gemeente Valkenburg:

- lichtbakken of lichtcouranten zijn, behoudens in het gebied: Industrierrein, niet toegestaan.
- reclame uitvoeren in open letters of in losse letters en tekens;
- de reclame mag niet aanstootgevend zijn.

Hoofdlijnen:

- voor reclame op bedrijfs- of industrierreinen (gebied: "Industrierrein" op de kaart) zijn de richtlijnen genoemd onder "Reclame aan gevels" en "Reclame op of aan een voorbouw of bouwkundige luifel" niet van toepassing. De gemeentelijke stadsbouwmeester dient wel een positief oordeel uit te spreken voor het aanbrengen van reclame op bedrijfs- of industrierreinen.
- als in strijd met redelijke eisen van welstand wordt in ieder geval aangemerkt:
 - intermitterende reclame;
 - roterende en mechanisch bewegende reclame;
 - reclame in de vorm van licht reflexborden;
 - reclame op borden of constructies vervaardigd van niet deugdelijk of niet weerbestendig materiaal.

Algemeen:

- geen enkel onderdeel van een reclame, behoudens die genoemd onder "overige" mag zich bevinden op minder dan:
 - 2,20 meter boven het voor voetgangers bestemde gedeelte van de weg, gemeten vanaf het ter plaatse aansluitende terrein, weg of trottoir tot de onderzijde van de reclame;
 - 0,50 meter van het voor rijverkeer bestemde gedeelte van de weg;
- met uitzondering van reclame aan gevels van gebouwen gelegen op bedrijfs- of industrierreinen en die genoemd onder "Reclame aan de achtergevel" en "Diversen", dient reclame aangebracht te worden in het op afbeelding 1 in kleur aangegeven gebied'.

- bij nieuwbouw en verbouwing van bestaande panden dienen de elektrische leidingen ten behoeve van de reclame onzichtbaar te worden aangebracht.
- bij bestaande architectuur dienen de elektrische leidingen en de hulpconstructies ten behoeve van het opbergen van deze leidingen geschilderd te worden in dezelfde kleur als het gevelvlak, waartegen de reclame wordt aangebracht;
- De aanduiding 'hotel' , pension op de gevel mag worden aangebracht.

Criteria voor reclame aan gevels:

Reclame aan een voorgevel:

- aan een voorgevel mag maximaal 1 platte reclame en maximaal 1 loodrecht tegen de gevel geplaatste reclame worden aangebracht;
- de platte reclame mag maximaal 0,9 meter hoog zijn;
- de platte reclame mag maximaal de helft van de totale breedte van de voorgevel zijn, tot een maximum breedte van 4,5 meter;
- de loodrecht tegen de voorgevel geplaatste reclame mag maximaal 0,9 meter hoog; 0,9 meter breed en 0,2 meter diep zijn.

Reclame aan een zijgevel:

- aan een zijgevel mag maximaal 1 platte reclame worden aangebracht;
- aan een zijgevel mag geen loodrecht tegen de zijgevel geplaatste reclame worden aangebracht;
- de platte reclame mag maximaal 0,9 meter hoog zijn;
- de platte reclame mag maximaal de helft van de totale breedte van de zijgevel zijn, tot een maximum breedte van 4,5 meter.

Reclame aan een hoekgevel:

- aan een hoekgevel mag maximaal 1 platte reclame worden aangebracht;
- aan een hoekgevel mag geen loodrecht tegen de hoekgevel geplaatste reclame worden aangebracht;
- de platte reclame mag maximaal 0,9 meter hoog zijn;
- de platte reclame mag maximaal de helft van de totale breedte van de hoekgevel zijn, tot een maximum breedte van 4,5 meter.

Reclame aan een achtergevel:

- aan een achtergevel mag geen reclame aangebracht worden.

Criteria voor reclame op of aan de voorbouw en bouwkundige luifel/droogloop

Reclame op of aan een voorbouw:

- aan een voorbouw mag maximaal één platte reclame worden aangebracht, met dien verstande dat dan geen platte reclame aan gevels als bedoeld onder 3.2 is toegestaan;
- aan een voorbouw mag geen loodrecht tegen de voorbouw geplaatste reclame worden aangebracht;
- de platte reclame mag maximaal 0,9 meter hoog zijn;
- de platte reclame mag maximaal de helft van de totale breedte van de voorbouw zijn, tot een maximum breedte van 4,5 meter;

- op het dakgedeelte van een voorbouw mag geen reclame worden aangebracht.

Reclame op of aan een bouwkundige luifel:

- aan een luifel mag maximaal 1 platte reclame worden aangebracht, met dien verstande dat dan geen platte reclame aan gevels als bedoeld onder 3.2 is toegestaan;
- aan een luifel mag geen loodrecht tegen de luifel geplaatste reclame worden aangebracht, tenzij de reclame wordt aangebracht op de volant;
- de platte reclame mag maximaal 0,9 meter hoog zijn;
- de platte reclame mag maximaal de helft van de totale breedte van de luifel zijn, tot een maximum breedte van 4,5 meter, of wanneer het betreft een luifel boven de hoofdingang, maximaal even breed als de hoofdingang, tot een maximum van 4,5 meter;
- op het dakgedeelte van een luifel mag geen reclame worden aangebracht.

Reclamelantaarns:

- aan de gevel of de voorbouw mogen maximaal 2 reclamelantaarns worden aangebracht, met dien verstande dat deze aan weerszijden van de hoofdingang dienen te worden aangebracht;
- de reclamelantaarns mogen -inclusief bevestiging- maximaal: 0,4 meter hoog; 0,3 meter breed en 0,3 meter diep zijn.

Reclames in reliëfkokers:

- reclames gemonteerd in afzonderlijke reliëfkokers mogen maximaal 0,12 meter diep zijn;
- reliëfkokers dienen vakkundig geschilderd te zijn.

Reclamecriteria zoals deze gelden voor Zone 6, Valkenburg kern:

- het kleurgebruik dient terughoudend te zijn (geen fluorescerende kleuren).
- de naamaanduiding of reclame is maximaal 40 cm hoog en niet breder dan maximaal 40% van de breedte van de voorgevel én tevens niet breder dan een (ondergelegen) etalageraam of deuropening;
- voor een horecagelegenheid is naast één naamaanduiding één reclame-uiting toegestaan. De reclameuiting mag uitsluitend worden toegepast op de volant van een uitvalscherf;
- voor een winkelpand is één naamaanduiding toegestaan;
- naamborden, logo's, reclame en andere toevoegingen dienen bescheiden van aard en afmeting te zijn en afgestemd te zijn op de uitstraling en architectuur van het pand en zijn omgeving;
- de reclame uitvoeren in open belettering zodat de achterliggende gevel zichtbaar blijft;
- verticale naamaanduiding of reclame is niet toegestaan;
- reclame kan worden aangelicht vanaf de gevel (bij voorkeur achter de belettering, maar ook boven, onder of in de belettering is mogelijk);
- er is geen reclame toegestaan op de verlichtingsarmaturen.

De bovenstaande criteria voor het aanbrengen van handelsreclame zijn niet van toepassing op grootschalige nieuwbouwprojecten zoals het centrumplan 'aan de Kei'. Het plaatsen of aanbrengen van handelsreclame bij, op of aan bouwwerken die onderdeel uitmaken van een grootschalig nieuwbouw project wordt pas toegestaan nadat:

- bij het bestuursorgaan welke bevoegd is om een besluit te nemen op een aanvraag om omgevingsvergunning, een totaalplan c.q. een totaalvisie over het aanbrengen van handelsreclame is aangeleverd;
- het totaalplan c.q. deze totaalvisie past bij het karakter van de nieuwe bebouwing en het karakter van de directe omgeving, dit ter beoordeling van het bestuursorgaan welke bevoegd is om een besluit te nemen op een aanvraag om omgevingsvergunning en;
- indien van toepassing, de voor het aanbrengen van de handelsreclame benodigde vergunningen zijn verleend.

5.12 Diversen

5.12.1. Hagelnetten

Objectgerichte criteria voor 4.10. Zone 10: Buitengebied:

- er dienen transparante materialen te worden toegepast die "ogen" als een net;
- hagelnetten mogen niet doorlopen tot op de grond.

5.12.2. Afvoer- en ontluchtingspijpen:

- afvoer- en ontluchtingspijpen dienen in de historische stad als schoorstenen / schouwen vormgegeven te worden en geïntegreerd in de hoofdbouwmassa.

6. REPRESSIEVE WELSTANDCRITERIA (EXCESSENREGELING)

Preventieve welstandstoets

Een bouwwerk waarvoor een 'omgevingsvergunning voor bouwen' is vereist, wordt bij vergunningaanvraag getoetst aan de reguliere welstandscriteria. Deze zijn vastgelegd in deze welstandsnota. Wordt niet voldaan aan redelijke eisen van welstand, dan zal de vergunning worden geweigerd.

Repressieve welstandstoets

Vergunningvrije bouwwerken en vergunningvrije wijzigingen aan bestaande bouwwerken hoeven niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze bouwwerken mogen echter niet 'in ernstige strijd' zijn met redelijke eisen van welstand. Als dit in rapportcijfers wordt uitgedrukt, is bij een 5 (net niet voldoende) sprake van strijd met redelijke eisen van welstand en pas bij een 3 (ruim onvoldoende) sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Bij 'ernstige strijd met redelijke eisen van welstand' gaat het om zaken die zeer evident afbreuk doen aan het uiterlijk van een bouwwerk, standplaats en/of een gebied. Deze afbreuk moet feitelijk ook overduidelijk zijn voor niet-deskundigen. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog welstandsniveau is vastgesteld (bijvoorbeeld het beschermde stadsgezicht) eerder sprake kan zijn van een excès dan in een gebied met een laag niveau (industrieterrein).

De repressieve toets (of excessenregeling) is slechts mogelijk als de gemeenteraad in haar welstandsnota criteria heeft opgenomen omtrent 'ernstige strijd met redelijke eisen van welstand'. De excessenregeling is opgenomen in dit hoofdstuk van de welstandsnota.

Uitzondering

Bouwwerken waarvoor in de omgevingsvergunning wordt bepaald dat deze slechts voor een bepaalde periode in stand mogen worden gehouden (tijdelijke bouwwerken), zijn niet onderworpen aan een preventieve en/of repressieve welstandstoets. Dit geldt weer niet voor 'seizoensgebonden bouwwerken' zoals winterterrassen. Seizoensgebonden bouwwerken worden preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Vrijwillige welstandstoets

Een initiatiefnemer is niet verplicht om bij het bevoegd gezag te melden dat hij/zij een bouwwerk vergunningvrij wil wijzigen of oprichten.

Om te voorkomen dat burgers of bedrijven achteraf worden geconfronteerd met welstandscriteria, kan een initiatiefnemer deze nota raadplegen dan wel vrijwillig advies vragen bij de stadsbouwmeester en monumentencommissie.

Criteria als bedoeld in artikel 12a lid 1 onderdeel b van de Woningwet:

Indien bouwwerken voldoen aan de algemene (vangnet)criteria of loketcriteria, dan is in elk geval geen sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand als bedoeld in deze excessenregeling.

Van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand kan sprake zijn bij:

1. het dichttimmeren of afplakken van raam-, glas- of andere gevelopeningen;
2. het geheel of gedeeltelijk in stand laten van een bouwwerk dat door een calamiteit zoals een brand geheel of gedeeltelijk onherstelbaar is beschadigd;

3. achterstallig onderhoud, waardoor het oorspronkelijk karakter van het bouwwerk (deels) te niet wordt gedaan. Van achterstallig onderhoud kan onder meer sprake zijn wanneer aan de buitenzijde van een bouwwerk kan worden waargenomen dat sprake is van:
 - betonrot;
 - afbrokkelend stucwerk;
 - scheurvorming in gevels;
 - gebroken ramen;
 - een gevel waarvan de stenen afbrokkelen;
 - afgezakte goten of andere loszittende onderdelen;
 - afbladderend schilderwerk.
4. het veranderen of (zwaar) beschadigen van architectonische bijzonderheden en/of beeldbepalende architectonische details door wijzigingen bij verbouw of onderhoud van een bouwwerk.
5. het gebruik van materialen die in feite niet zijn bedoeld om als bouw materiaal te fungeren. Voorbeelden:
 - het gebruik van pallets, een plastic zeil en/of wapeningsnetten als bijvoorbeeld erfafscheiding;
 - het gebruik van een plastic (bouw)zeil als uitvalscherf of windvang.
6. het bouwen in een bouwstijl die niet is te typeren als Nederlandse c.q. plaatselijke bouwstijl. Denk hierbij aan het plaatsen van Griekse zuilen, Chinese daken e.d.
7. het toepassen van felle of contrasterende kleuren:
 - het toepassen van kleuren die niet aansluiten c.q. passen bij de architectuur van het bouwwerk c.q. niet aansluiten of passen in de omgeving;
 - het wijzigen van een kleur van een individuele woning (of ander bouwwerk) die deel uitmaakt van een blok of een complex met eenzelfde kleurstelling;
 - het toepassen van graffiti;
8. een veelvoud aan reclames, te opdringerige reclames en intermitterende reclames.
9. een reclame-uiting die een grove inbreuk maakt op:
 - wat als passend bij de aard of omvang van het bouwwerk moet worden beschouwd;
 - wat voor de omgeving kenmerkend is.
10. onderscheid in voegwerk, schilderwerk, kleurstelling, materiaalgebruik en details bij éézelfde bouwwerk waar dit onderscheid oorspronkelijk niet bestond. Voorbeeld: Één van de woningen van een tweeblok wordt gerenoveerd. De woning wordt gezandstraald, voorzien van ander voegwerk en andere dakpannen dan het oorspronkelijk gebouw.
11. het ontsieren van een gevel door het aanbrengen van:
 - vlaggen;
 - schilderijen;
 - (span)doeken;
 - verlichting;
 - terrasverwarmers;
 - airco's;
 - antennes;
 - uitvalschermen en / rolluiken;
 - een veelvoud aan vergunningvrije bouwwerken;
 - andere kleine elementen.

anders dan omschreven in de objectgerichte loketcriteria voor kleine bouwwerken.

12. het geheel of gedeeltelijk visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving.
13. twee dakkapellen in een dak boven elkaar gesitueerd omdat dit het dakvlak in ernstige mate verstoort.

Indien sprake is van een bijzondere, motiveerbare, architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van de bovenstaande criteria, kan aan de criteria worden voorbij gegaan, na een positief en gemotiveerd advies van de stadsbouwmeester of monumentencommissie. Een voorbeeld hiervan is het 'Hundertwassergebouw' in Houthem.

DEEL C: PROCEDURE

7. ORGANISATIE VAN WELSTAND

Op basis van artikel 8 van de Woningwet bevat de gemeentelijke bouwverordening voorschriften omtrent de rol en de functie van de stadsbouwmeester. Voorts kan de bouwverordening nadere voorschriften bevatten omtrent de verslagen, bedoeld in artikel 12b, derde lid Woningwet. In artikel 12b, derde lid Woningwet is bepaald dat de stadsbouwmeester de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voorlegt van de door haar onderscheidenlijk hem verrichte werkzaamheden. In het verslag wordt ten minste uiteengezet op welke wijze zij onderscheidenlijk hij toepassing heeft gegeven aan de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a van de Woningwet.

Artikel 12a, eerste lid, onderdeel a van de Woningwet

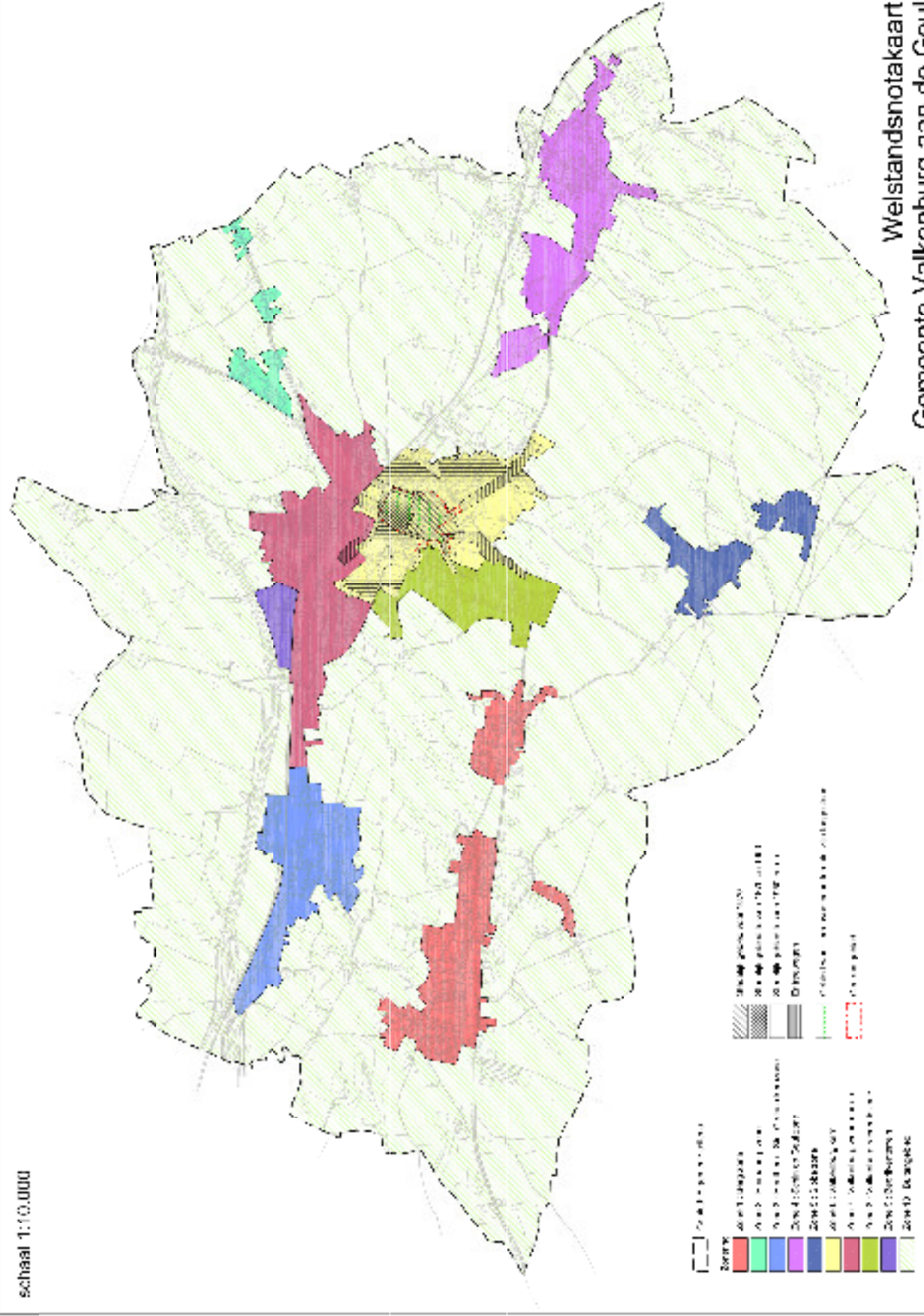
De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk 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.

Deze welstandsnota treedt in werking met ingang van de dag waarop deze bekend is gemaakt.

Bijlage:
Welstandsnotakaart Gemeente
Valkenburg aan de Geul.

schaal 1:10.000



**Welstandsnotakaart
Gemeente Valkenburg aan de Geul**