Vragen t.b.v. aanstaande begrotingsvergadering

Welstand + Speeltuinenbeleid + Bedrijventerreinen

Vraag t.b.v. begrotingsvergadering	Datum vergadering: 31okt23

Afkomstig van	Raadslid J. Raemakers

Politieke groepering	D66

Datum binnenkomst vraag op raadsgriffie	16okt23

Portefeuillehouders	Wethouder M. Graef (welstand) + Wethouder R. Martens (speeltuinenbeleid + bedrijventerreinen)

Afdelingen + Team	Ruimte, Ontwikkeling (welstand + bedrijventerreinen) + Samenleving, Beleid (speeltuinenbeleid)

Join-raadsvragenboek	2023-174

Concrete vragen	**<u>Welstand</u>** 1. Kan ik de laatste versie krijgen van de welstandsnota? 2. Van wanneer dateert de laatste welstandsnota? Is dit van 2014-2020? 3. Welke herzieningen zijn er in de periode 2014-2023 gedaan aan deze welstandsnota? Zo ja, kan ik die ontvangen. 4. Staat er op korte termijn een herziening en nieuwe vaststelling van de welstandsnota op de agenda? **<u>Speeltuinenbeleid</u>** 5. Pagina 15, waarom staat er 0 in 2024 bij B1 speeltuinenbeleid? 6. Wat geven we nu in totaal uit aan speeltuinenbeleid? 7. Waarom staat er 30, 60, 90 in de volgende jaren? **<u>Bedrijventerreinen</u>** 8. Bladzijde 29, wat is de stand van zaken van het onderzoek naar nieuwe bedrijventerreinen in Leudal?

Ambtelijk advies	Datum:
	Advies: *De vragen als volgt beantwoorden* 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8.

Besluit college of portefeuillehouder	Datum:
	Besluit van (wie):
	Besluit luidt:

Raadsvragen begroting 2024-2027			
2023-174			
Nummer	1	Datum ontvangst	16-10-2023
Indiener	J. Raemakers	Politieke partij	D66
Portefeuillehouder	M. Graef		
Onderwerp	Welstand		
Raadsvraag	Kan ik de laatste versie krijgen van de welstandsnota?		
Beantwoording raadsvraag	De actuele versie is hier in te zien: https://cuatro.sim-cdn.nl/leudal/uploads/welstandsnota-leudal-2014-2020_1.pdf?cb=E-bl8wvZ Dit betreft de geconsolideerde versie.		

Nummer	2	Datum ontvangst	16-10-2023
Indiener	J. Raemakers	Politieke partij	D66
Portefeuillehouder	M. Graef		
Onderwerp	Welstand		
Raadsvraag	Van wanneer dateert de laatste welstandsnota? Is dit van 2014-2020?		
Beantwoording raadsvraag	Op 14-4-2014 heeft de raad de huidige nota vastgesteld. In 2020 heeft de raad een aantal wijzigingen vastgesteld t.a.v. de gebieden Heldenseweg, Ittervoort 4e fase en Noenevershof. Dit is opgenomen in de geconsolideerde versie (zie 1)		

Nummer	3	Datum ontvangst	16-10-2023
Indiener	J. Raemakers	Politieke partij	D66
Portefeuillehouder	M. Graef		
Onderwerp	Welstand		
Raadsvraag	Welke herzieningen zijn er in de periode 2014-2023 gedaan aan deze welstandsnota? Zo ja, kan ik die ontvangen		
Beantwoording raadsvraag	Zie de antwoorden bij vragen 1 en 2		

Nummer	4	Datum ontvangst	16-10-2023
Indiener	J. Raemakers	Politieke partij	D66
Portefeuillehouder	M. Graef		
Onderwerp	Welstand		
Raadsvraag	Staat er op korte termijn een herziening en nieuwe vaststelling van de welstandsnota op de agenda?		
Beantwoording raadsvraag	Nee, zoals aangegeven in het jaarverslag welstand 2021-2022, welke op 5 oktober aan de raad is aangeboden, is het college tevreden over het welstandsbeleid en wil dit beleid voortzetten.		

Nummer	5	Datum ontvangst	16-10-2023
Indiener	J. Raemakers	Politieke partij	D66
Portefeuillehouder	R. Martens		
Onderwerp	Speeltuinenbeleid		
Raadsvraag	Pagina 15, waarom staat er 0 in 2024 bij B1 speeltuinenbeleid?		
Beantwoording raadsvraag	Bij de Kadernota 2024 - 2027 heeft de raad ingestemd met het vormen van een dekkingsreserve ter waarde van € 3.000.000 in deze begroting voor het speeltuinenbeleid. Deze € 3.000.000 staat gelijk aan 10 investeringsjaren van € 300.000. In Leudal worden investeringen afgeschreven het eerste jaar na ingebruikname, dus de investeringen van 2024 worden vanaf 2025 afgeschreven. Derhalve staat het jaar 2024 voor de afschrijvingslasten op € 0.		

Nummer	6	Datum ontvangst	16-10-2023
Indiener	J. Raemakers	Politieke partij	D66
Portefeuillehouder	R. Martens		
Onderwerp	Speeltuinenbeleid		
Raadsvraag	Wat geven we nu in totaal uit aan speeltuinenbeleid?		
Beantwoording raadsvraag	In de begroting is jaarlijks € 60.000 aanwezig voor het onderhoud en keuringen van de speeltuinen. Daarnaast wordt (zoals bij vraag 5 aangegeven) de komende 10 jaar € 300.000 per jaar opgenomen voor het investeren in speeltuinen.		

Nummer	7	Datum ontvangst	16-10-2023
Indiener	J. Raemakers	Politieke partij	D66
Portefeuillehouder	R. Martens		
Onderwerp	Speeltuinenbeleid		
Raadsvraag	Waarom staat er 30, 60, 90 in de volgende jaren?		
Beantwoording raadsvraag	Dit is de afschrijvingslast van de investering, die daarna cumuleert. Dus de afschrijvingslasten in 2025 zijn € 30.000 in 2026 2x € 30.000 enz.		

Nummer	8	Datum ontvangst	16-10-2023
Indiener	J. Raemakers	Politieke partij	D66
Portefeuillehouder	R. Martens		
Onderwerp	Bedrijventerreinen		
Raadsvraag	Bladzijde 29, wat is de stand van zaken van het onderzoek naar nieuwe bedrijventerreinen in Leudal?		
Beantwoording raadsvraag	Het onderzoek zit in de verkennende fase. Het is echter niet mogelijk om te communiceren over de locaties die onderzocht worden (warme grond). Van zodra er besloten is voor welke locatie we vervolgstappen willen zetten, wordt een stappenplan uitgewerkt. Communicatie met de commissie- en raadsleden maakt daar onderdeel van uit.		

Welstandsnota Leudal

Inhoud

1 Inleiding 2

2 Juridische kader 3

3 Beleidskaders 5

4 Uitvoering van het welstandsbeleid 10

5 Bijlagen 14

– *Gebiedsbeschrijvingen/welstandscriteria* 14

– *Algemene criteria* 78

– *Objectgerichte criteria en trendsetters* 79

– *Excessenregeling* 82

– *Lijst van monumenten* 83

– *Begrippenlijst* 92

1 Inleiding

Per 1 januari 2003 zijn gemeenten verplicht om welstandsbeleid vast te stellen. Het doel van dit beleid is het vereenvoudigen en transparanter maken van de welstandsregels. Zonder vastgesteld welstandsbeleid is de toets aan redelijke eisen van welstand niet mogelijk.

Het welstandsbeleid voor de gemeente Leudal is vastgelegd in de *Welstandsnota Leudal.* In de nota zijn de uitgangspunten van het beleid weergegeven, alsmede het juridische kader van het welstandsbeleid. De kern van het welstandsbeleid in Leudal is: welstandsvrij, met uitzondering van gebieden waar het algemene belang groter is dan het individuele belang. Hier vindt een preventieve welstandstoets plaats.

Per gebied is aangegeven of dit welstandsvrij of welstandsplichtig is. Voor de welstandsplichtige gebieden zijn criteria (voorschriften) opgenomen. Daarnaast is voor het gehele grondgebied een excessenregeling opgenomen. Deze excessenregeling geldt ook in welstandsvrije gebieden en voor vergunningsvrije/welstandsvrije bouwwerken.

De beoordeling of (bouw)plannen in welstandsplichtige gebieden voldoen aan redelijke eisen van welstand gebeurt door een onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit. In sommige gevallen, waarbij een (bouw)plan getoetst kan worden aan concrete toetscriteria, kan de beoordeling ook ambtelijk worden gedaan. In de welstandsnota Leudal is aangegeven wanneer een advies ambtelijk dan wel door de commissie ruimtelijke kwaliteit wordt gegeven.

Deze welstandsnota bevat de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 2: beschrijft de juridische kaders

Hoofdstuk 3: beschrijft de beleidskaders

Hoofdstuk 4: beschrijft de uitvoering van het welstandsbeleid

Hoofdstuk 5: Bijlagen

2 Juridische kaders

Woningwet
In de Woningwet is bepaald dat het gemeenteraad een welstandsnota moet vaststellen, wil de raad welstandstoezicht kunnen uitoefenen. Dit is bepaald in artikel 12 van de Woningwet. De welstandsnota moet het welstandsbeleid op een objectieve en transparante wijze beschrijven. Ook kan de raad welstandsvrije gebieden benoemen. In deze gebieden gelden geen eisen meer voor welstand. Aanvullingen en wijzigingen van de welstandsnota worden eveneens door de gemeenteraad vastgesteld. Buiten de welstandsnota om mogen geen andere welstandscriteria worden gehanteerd. Bestaande beleidsnota's over ruimtelijke kwaliteit, zoals beeldkwaliteitplannen moeten worden opgenomen in de nieuwe welstandsnota.

De inbedding van de welstandsnota alsmede alle procedurele zaken rondom welstand en de commissie ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in de gemeentelijke Bouwverordening en de verordening 'commissie ruimtelijke kwaliteit'.

De Woningwet bepaalt dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het (negatieve) advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit. Bij een negatief advies kan dan toch de vergunning worden verleend. Er moeten wel zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van een welstandsadvies.

De Woningwet bepaalt ook dat zowel burgemeester en wethouders als de commissie ruimtelijke kwaliteit jaarlijks verslag moeten uitbrengen aan de raad over de wijze waarop zij het welstandstoezicht hebben uitgevoerd.

Vaststellen welstandsnota
De welstandsnota geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels.

De welstandsnota heeft een belangrijke communicatieve functie. Door de welstandscriteria op papier te zetten maakt de gemeenteraad burgers en andere belanghebbenden vooraf zo goed mogelijk duidelijk wat wordt verstaan onder 'redelijke eisen van welstand': wat kan er wel en wat kan er niet in een bepaalde situatie.

Voordat de raad de welstandsnota kan vaststellen, bepaalt de Woningwet en de inspraakverordening dat de concept welstandsnota conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zes weken ter inzage wordt gelegd. Inwoners van Leudal en andere belanghebbenden kunnen dan zienswijzen indienen tegen het concept welstandsbeleid. De raad moet deze zienswijzen betrekken bij de vaststelling van de welstandsnota.

Rol en verantwoordelijkheden van het college van burgemeester en wethouders
Het bevoegde gezag voor de afgifte van de vergunning ligt in de meeste gevallen bij burgemeester en wethouders. Dat betekent dat zij een eigen verantwoordelijkheid hebben voor het welstandsoordeel en indien nodig van het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit kunnen afwijken. Dit zal met name het geval zijn wanneer de commissie ruimtelijke kwaliteit de van toepassing zijnde criteria naar hun oordeel niet juist heeft geïnterpreteerd of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast.

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit, ook afwijken van de welstandscriteria zelf. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél aan redelijke eisen van welstand. Deze afwijkingsmogelijkheid voorkomt dat plannen van uitzonderlijke kwaliteit of

bijzondere projecten niet gerealiseerd zouden kunnen worden vanwege strijdigheid met de welstandscriteria.

Indien burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies moet dit in het besluit worden gemotiveerd.

Bezwaar en second opinion
Tegen het vaststellen van de welstandsnota is geen bezwaar mogelijk. Ook tegen een welstandsadvies sec is geen bezwaar mogelijk. Indien een opdrachtgever of architect nadere toelichting op het welstandsadvies nodig heeft of het niet eens is met het advies is de eerste stap contact opnemen met de secretaris van de commissie. De secretaris kan zelf nadere toelichting geven of een afspraak met de commissie maken. Het plan kan dan door de opdrachtgever of architect worden toegelicht. In geval het college van B&W twijfelt aan het welstandsadvies kan een second opinion (tweede advies) worden ingewonnen bij een andere commissie ruimtelijke kwaliteit van het welstandsdistrict Midden-Limburg. Een negatief welstandsadvies is een weigeringsgrond voor de vergunning.

Tegen het uiteindelijke besluit op een aanvraag om omgevingsvergunning kan wel bezwaar en/of beroep ingediend worden (bij een reguliere procedure moet eerst bezwaar worden gemaakt. Bij een uitgebreide procedure moet direct beroep worden aangetekend bij de rechtbank). De procedure verloopt volgens de Algemene wet bestuursrecht.

3 Beleidskaders

3.1 Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

15 april 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'notitie welstand'. De notitie is door het college van B&W opgesteld naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad van 10 september 2013. Deze motie heeft het college opgedragen de mogelijkheden te onderzoeken om in het kader van zelfsturing te komen tot een vernieuwing van het welstandsbeleid.

Voordelen en risico's/consequenties
In de 'notitie welstand' zijn de mogelijkheden om het welstandstoezicht vergaand te dereguleren (afschaffen) onderzocht. Het (gedeeltelijk) afschaffen van de toets aan welstand heeft voordelen, maar brengt ook risico's/consequenties met zich mee.

Voordelen

1. De vergunning kan sneller worden verleend. Bouwplannen hoeven niet meer te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.
2. Vertrouwen tonen in de initiatiefnemer. De verantwoordelijkheid wordt bij de burger gelegd. Er wordt op vertrouwd dat de burger voldoende besef heeft van wat mooi is en wat niet. Tevens wordt er vanuit gegaan dat de initiatiefnemers rekening houden met hun naaste omgeving/buren.
3. De kosten voor de commissie ruimtelijke kwaliteit vervallen, waardoor de bouwleges omlaag kunnen.
4. Deregulering van wetgeving. Minder overheidsbemoeienis.
5. Meer diversiteit in bouwen wordt mogelijk.
6. Tegemoetkomen aan de tijdgeest, waarin de burger meer verantwoordelijkheid neemt voor zijn plaats in de maatschappij. Niet de overheid, maar de burger zelf bepaalt de verschijningsvorm van zijn woning en –omgeving.

Risico's/consequenties

1. Er is géén preventieve toets meer aan de esthetische en ruimtelijke kwaliteit van een bouwplan. Hierdoor kan aantasting ontstaan van de kwaliteit van het openbare gebied alsmede richting omliggende percelen, gelet op de uitgangspunten van diverse nota's en visies.
2. Men is voor een goede kwaliteit afhankelijk van de bouwer/initiatiefnemer..
3. Belanghebbenden kunnen géén bezwaar meer maken tegen vergunningen voor wat betreft het aspect welstand. Dit is immers geen toetsgrond meer.
4. Mogelijk waardevermindering van vastgoed, door afwijkende bebouwing .
5. Kans op een negatieve uitstraling van een buurt op langere termijn.
6. Voor waardevolle gebieden (historische gebieden, centrumfuncties, lintbebouwing/ontsluitingswegen) kan onherstelbare aantasting ontstaan van de bestaande ruimtelijke kwaliteit (identiteit kan worden aangetast).
7. Sturing in gebieden met beeldkwaliteitsplannen is niet meer mogelijk. Garanties van een vooraf bepaald eindbeeld kunnen niet meer worden gegarandeerd.
8. Er kan strijd ontstaan met andere beleidsvelden, waar net wordt gestuurd op het behouden en vergroten van de (ruimtelijke) kwaliteit, zoals het buitengebied (Parel

van Leudal), structuurvisie, versterken recreatieve functie Leudal etc.

9. De commissie adviseert niet alleen over esthetische kwaliteit van een bouwplan, maar ook over ruimtelijke kwaliteit (inpassingsplannen, bestemmingsplanafwijkingen, beeldkwaliteit etc.). Bij het afschaffen van de commissie zullen dergelijke adviezen op een andere manier ingekocht moeten worden. Deze kosten zijn vaak hoger dan de advieskosten van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

De voordelen afwegend tegen de risico's/consequenties, maakt dat de risico's van het welstandsvrij maken voor de meeste gebieden in Leudal aanvaardbaar zijn. Het is dan ook verantwoord om het grootste gedeelte van de gemeente Leudal welstandsvrij te maken. Uitgangspunt hierbij is dat de burgers zelf goed de verantwoording kunnen dragen voor het realiseren en behouden van een goede ruimtelijke en esthetische omgevingskwaliteit. Enkel in onderstaande gebieden, waar het algemene belang groter is dan het individuele belang, blijft het welstandstoezicht van toepassing.

Welstandsplichtige gebieden

1. *historische gebieden en de belangrijke/waardevolle centrum gebieden*: Deze gebieden zijn belangrijk voor de belevingswaarde van een kern (eigen identiteit) en ook voor het toerisme.

2. *buitengebied:* Dit gebied is belangrijk voor het toeristische-recreatieve programma van Leudal, alsmede de uitgangspunten van de structuurvisie en strategische overall visie. De kwaliteit in het buitengebied moet behouden en versterkt worden.

3. *(zicht)locaties van de bedrijventerreinen op A-locaties:* Deze locaties zijn van groot belang voor de uitstraling van de bedrijventerreinen (visitekaartje) en de omgeving (liggen aan belangrijke hoofdontsluitingswegen).

In bijlage 1 zijn de gebieden beschreven en is aangegeven of een gebied wel of niet welstandsvrij is. Voor welstandsplichtige gebieden zijn tevens de welstandscriteria beschreven.

Overige uitzonderingen

1. Voor de gehele gemeente wordt een *excessenregeling* vastgesteld. Deze geldt ook in welstandsvrije gebieden;

2. Wijzigingen aan *gemeentelijke en rijksmonumenten* blijven welstandsplichtig, ook in welstandsvrije gebieden;

3. *Nieuwe stedenbouwkundige plannen* worden voor advies voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit voor advies. De uiteindelijke te realiseren bouwwerken zijn wel welstandsvrij (mits gelegen in een welstandsvrij gebied). Bij nieuwe ontwikkelingen worden in principe geen beeldkwaliteitsplannen meer vastgesteld.

Conclusie
In principe worden alle woonwijken en bijna alle industriegebieden welstandsvrij. Enkel in de genoemde gebieden en uitzonderingen blijft de toets aan redelijke eisen van welstand van toepassing.

In deze welstandsnota zijn de uitgangspunten van de 'notitie welstand' vertaald naar concrete voorschriften.

3.2 Voorschriften welstandsbeleid

Welstandscriteria
Voor *welstandsvrije gebieden* gelden géén welstandscriteria. Hier geldt enkel de excessenregeling.

Voor *welstandsplichtige gebieden* vormen de welstandscriteria (welstandsvoorschriften) de kern van het welstandsbeleid. De welstandscriteria zijn de door de gemeenteraad vastgestelde kaders waarbinnen het college van B&W én de commissie ruimtelijke kwaliteit de welstandsbeoordeling moeten uitvoeren.
Er wordt onderscheid gemaakt tussen:
- welstandscriteria per gebied (op basis van gebiedsbeschrijvingen, zie bijlage 1);
- algemene welstandscriteria (vangnetcriteria, zie bijlage 2);
- objectgerichte criteria: (welstandscriteria voor specifieke typen bouwwerken, zie bijlage 3).

De welstandscriteria zijn zo opgesteld dat het voor iedereen duidelijk moet zijn waaraan een ontwerp moet voldoen, rekening houdend met een ruime mate van ontwerpvrijheid. Bij de kleinere bouwplannen, die meestal door burgers worden ingediend en waar vaak geen architect aan te pas komt, voert het bieden van zekerheid vooraf de boventoon. Voor veel voorkomende bouwwerken aan de voorgevel van woningen zijn de zogenaamde 'objectcriteria' opgesteld. Ook zijn aanvullende beleidsnota's vastgesteld, zoals de reclamenota, de beleidsnota agrarische gebouwen en enkele beeldkwaliteitsplannen.

Bij de grotere projecten waarbij meestal professionele opdrachtgevers en architecten zijn betrokken, laten de welstandscriteria de nodige ruimte, om zo een grote ontwerpvrijheid mogelijk te maken.

Welstandsgebieden
In Leudal worden twee welstandsgebieden onderscheiden:
1. Welstandsplichtige gebieden. Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken of een belangrijke centrumfunctie c.q. recreatieve functie. Bij veranderingen in deze gebieden is het behouden/versterken van deze karakteristiek gewenst. Voor deze gebieden is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gericht op behoud, herstel of verbetering van waardevolle elementen en structuren. In geval van nieuwe ontwikkelingen voert de gemeente een actief stedenbouwkundig en/of landschapsbeleid. De welstandscriteria zijn per gebied beschreven.
2. Welstandsvrije gebieden. In deze gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht. Het bestuur vertrouwt op de eigen verantwoordelijkheid van de burger. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer voldoende besef heeft van wat mooi is en niet en dat hij voldoende rekening houdt met de omgeving en buren. Daarnaast speelt het verruimen van de welstandsvrije gebieden in op de deregulering van wetgeving en wordt tegemoet gekomen aan de tijdgeest, waarin de burger meer verantwoordelijkheid neemt voor zijn plaats in de maatschappij. Niet de overheid maar de burger zelf bepaalt de verschijningsvorm van zijn bouwwerk en omgeving.

Indeling welstandsgebieden		
Kenmerk gebied	***Welstandsgebied***	***Beleid richten op***
Waardevol gebied, herkenbare structuur, bevat bijzondere elementen. Het gebied heeft een waardevolle (historische en/of recreatieve) uitstraling.	1 – welstandsplichtig gebied	Handhaven en benutten van kansen voor verbetering. Plannen moeten vooraf worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit of ambtelijke toets..
Reguliere woongebieden en industrieterreinen (niet gelegen op zichtlocaties). Gebieden waar het vertrouwen bij de burger komt te liggen, i.v.m. deregulering van wetgeving.	2 –welstandsvrij gebied	Geen welstandstoetsing. Enkel excessenregeling van toepassing. Monumenten en nieuwe stedenbouwkundige invullingen (met uitzondering van de feitelijk uitvoering) blijven welstandsplichtig.

Welstandsvrije bouwwerken
Naast welstandsvrije gebieden, kan ook bepaald worden dat ook categorieën bouwwerken welstandsvrij zijn. Dit zijn vooral reguliere bouwwerken die het ruimtelijke beeld niet nadelig aantasten. Ook de overlast ten aanzien van buurpercelen zal meestal gering zijn. De volgende bouwwerken zijn welstandsvrij, ook al liggen ze in welstandsplichtige gebieden:

- Zwembaden (in de grond, geen opbouw);
- lichtmasten (b.v. op sportterreinen);
- zendmasten (Gsm installaties)
- bruggen
- tunnels en andere infrastructurele werken
- kunstwerken
- kelders
- pergola's
- begeleidingsconstructies voor planten, bomen etc.

Vangnetcriteria
Naast het opnemen van welstandscriteria zijn voor de welstandsplichtige gebieden ook algemene vangnetcriteria opgenomen. Door het opnemen van algemene architectonische criteria in de welstandsnota kan de beoordeling door de commissie ruimtelijke kwaliteit en burgemeester en wethouders door de gemeenteraad vooraf worden afgebakend en bestaat altijd een vangnet voor plannen die voor het overige niet binnen beschrijvingen passen. De vangnetcriteria zijn in bijlage 2 beschreven.

Objectcriteria
Objectcriteria zijn concrete voorschriften voor kleinere uitbreidingen bij woningen de voorkanten van woningen in welstandsplichtige gebieden. Indien een ontwerp past binnen deze voorschriften kan de aanvrager ervan uitgaan dat zijn plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De welstandstoets wordt dan ambtelijk gedaan. Er zijn objectcriteria opgesteld voor overkappingen die gedeeltelijk voor de voorgevel uitkomen, erkers en erfafscheidingen bij hoekpercelen. Overigens betekent dit niet dat andere oplossingen dan aangegeven in de objectcriteria niet mogelijk zijn, echter deze zullen beoordeeld worden door de commissie ruimtelijke kwaliteit. De objectcriteria zijn in bijlage 3 beschreven.

Excessenregeling
In welstandsnota is een excessenregeling opgenomen. Een exces is een buitensporigheid in het aanzien van een bouwwerk, die ook voor niet deskundigen evident is. De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije/welstandsvrije bouwwerken en in welstandvrije gebieden. De excessenregeling is in bijlage 4 beschreven.

Beeldkwaliteitsplan
Bij nieuwe, grotere (her)ontwikkelingsprojecten kunnen de welstandscriteria verwoord in andere plandocumenten zoals een beeldkwaliteitsplan. Om rechtsgeldig te zijn moeten deze criteria tussentijds worden toegevoegd aan de welstandsnota. Uitgangspunt is dat in principe geen beeldkwaliteitsplannen meer worden opgesteld. Enkel nog in welstandsplichtige gebieden kan dit een vereiste zijn, indien dit nodig is om de ruimtelijke en esthetische kwaliteit te beschermen. Als een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in een welstandsvrij gebied, wordt in beginsel geen beeldkwaliteitsplan meer opgesteld.

Beleidsnota 'agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal'
Voor het buitengebied is de beleidsnotitie 'agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal' opgesteld. In deze notitie is concreet aangeven wanneer een bepaald stal-type mogelijk is en waaraan de stal qua situering, vormgeving en materialisatie moet voldoen. Het betreft ruimhartig beleid waarin ook alternatieve stalsystemen zijn opgenomen.

Deze notitie is een hulpmiddel voor aanvragers/architecten. Ze kunnen hiermee bij de planvorming vooraf rekening houden. Plannen die voldoen aan de voorschriften van de beleidsnota worden ambtelijk getoetst en afgedaan. Het voordeel van deze werkwijze is dat de betreffende plannen sneller getoetst worden en hierdoor de doorlooptijd van de aanvragen verkort wordt. Indien een plan niet voldoet aan de voorschriften van de beleidsnota, betekent dit niet dat het plan niet voldoet aan de welstandscriteria. Deze plannen worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, die de plannen toetst aan de welstandscriteria van het buitengebied.

Reclamenota
Om vooraf duidelijkheid te bieden over het plaatsen en/of aanbrengen van reclame is de reclamenota Leudal opgesteld. De nota is, ten aanzien van de esthetische toets, enkel van toepassing in welstandsplichtige gebieden. Het doel van deze nota is om burgers c.q. ondernemers binnen redelijke grenzen een zekere mate van vrijheid te geven om reclame te voeren bij hun pand, zonder dat er onevenredige overlast ontstaat voor het ruimtelijke en esthetische omgevingsbeeld. De voorschriften van de reclamenota zijn een concrete vertaling van de meer abstracte criteria van de welstandsnota. Plannen die voldoen aan de voorschriften van de beleidsnota worden ambtelijk getoetst en afgedaan. Indien een plan niet voldoet aan de voorschriften van deze beleidsnota, dan kan het plan evenwel voldoen aan de welstandscriteria. Deze plannen worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, die de plannen toetst aan de algemene welstandscriteria van het betreffende gebied.

Monumenten
In Leudal zijn diverse rijks –en gemeentelijke monumenten gelegen. In de erfgoedverordening Leudal en de Monumentenwet 1988 (t.a.v. rijksmonumenten) is bepaald dat bij het slopen, verplaatsen of het op enig opzicht wijzigen van een (rijks)monument altijd advies gevraagd moet worden aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, ook al is het monument gelegen in een welstandsvrij gebied. Bij het beoordelen van een aanvraag om het wijzigen van een monument, zijn de algemene welstandscriteria van toepassing alsmede de voorschriften van de erfgoedverordening Leudal. In bijlage 5 is een lijst opgenomen met de rijks –en gemeentelijke monumenten.

4 uitvoering van het welstandsbeleid

De uitvoering van het welstandsbeleid is geregeld in de ‘verordening commissie ruimtelijke kwaliteit’ Ook zijn hier de spelregels beschreven. Uitgangspunt van de verordening is dat welstandsplichtige plannen worden beoordeeld door een onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit, mits het advies niet ambtelijk afgedaan kan worden. Daarnaast neemt de commissie ruimtelijke kwaliteit ook deel aan de kwaliteitscommissie. Dit is een door de provincie Limburg verplichte commissie die beoordeeld of een plan voldoet aan het kwaliteitsmenu. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende onderdelen die van belang zijn voor de uitvoering van het welstandsbeleid.

De commissie ruimtelijke kwaliteit
De commissie ruimtelijke kwaliteit is een onafhankelijke adviescommissie bestaande uit drie externe deskundigen die het college van B&W adviseert over welstandsplichtige en welstand gerelateerde plannen en projecten. Daarnaast adviseert de commissie over wijzigingen met betrekking tot monumenten. Bij deze adviezen wordt de commissie aangevuld met een vierde monumentendeskundige. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft als taak het uitbrengen van welstandsadviezen aan burgemeester en wethouders over de aan haar voorgelegde (bouw)plannen in de vergunningprocedure.

De gemeente raadpleegt de commissie ruimtelijke kwaliteit ook voor andere taken waarbij de ervaring en deskundigheid van de commissieleden nodig is. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling en implementatie van ruimtelijke vraagstukken, zoals nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen en ruimtelijk beleid. Het ligt voor de hand deze deskundigen bij uitstek ook bij andere aan de ruimtelijke kwaliteit gerelateerde onderwerpen te raadplegen.

De commissie ruimtelijke kwaliteit baseert haar oordeel over ingediende welstandsplichtige bouwactiviteiten op de welstandsnota. Haar adviezen dienen goed gemotiveerd, schriftelijk vastgelegd en openbaar te zijn. De schriftelijke vastlegging van de adviezen gebeurt door de ambtelijk secretaris van de welstandscommissie. Zowel de commissie als het college van Burgemeester en Wethouders dient elk jaar schriftelijk verantwoording af te leggen aan de gemeenteraad over het toepassen van het welstandsbeleid. Aan de hand van deze rapportages kan de gemeenteraad het beleid evalueren en bijstellen.

Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om bij strijdigheid met redelijke eisen van welstand, zowel in positieve als negatieve zin, af te wijken van een door de welstandscommissie gegeven advies. De omgevingsvergunning kan toch verleend worden indien het bevoegd gezag van oordeel is dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerd.

De samenstelling van de commissie ruimtelijke kwaliteit, de werving en selectie, alsmede zittingsduur en andere procedurele aspecten zijn vastgelegd in de verordening ‘commissie ruimtelijke kwaliteit’.

Ambtelijke toets aan de welstandscriteria
Per 1 maart 2013 is de ‘kan-bepaling’ opgenomen in artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De ‘kan-bepaling’ houdt in dat het college niet meer verplicht is om alle plannen om advies aan een onafhankelijke welstandscommissie voor te leggen (indien de gemeente welstandsbeleid heeft). Plannen mogen ook ambtelijk worden getoetst aan de welstandscriteria.

Middels de ambtelijke toets kan een vergunning sneller en goedkoper worden afgehandeld. Het heeft dan de voorkeur de ambtelijke toets enkel toe te passen indien dit gebeurt op vooraf vastgestelde objectieve toetscriteria , die voor iedereen duidelijk zijn (geen ruimte voor interpretatie). Bij een negatief ambtelijk advies wordt het plan automatisch geagendeerd voor de vergadering van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

In de volgende gevallen wordt ambtelijk welstandsadvies gegeven. Dit gebeurt door de secretaris van de commissie ruimtelijke kwaliteit of diens plaatsvervanger. Dit betreft de volgende aanvragen:

1. agrarische gebouwen. Deze worden getoetst aan de beleidsnota 'agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal;
2. reclames (in welstandsplichtige gebieden). Deze worden getoetst aan de 'reclamenota Leudal';
3. kleine uitbreidingen aan de voorzijde van woningen (in welstandsplichtige gebieden). Deze worden getoetst aan de object criteria (zie bijlage 3);

Advies 'negatief tenzij..'
Indien de commissie ruimtelijke kwaliteit het advies 'negatief tenzij' heeft gegeven, mag de behandelend ambtenaar controleren of de aanpassingen correct in het plan zijn verwerkt. Indien dit het geval is, hoeven deze plannen niet meer te worden voorgelegd aan de commissie of de secretaris van de commissie.

Kwaliteitscommissie
De kwaliteitscommissie is een door de provincie Limburg verplicht gestelde (5 koppige) adviescommissie. De commissie bestaat uit deskundigen op het vlak van stedenbouw, architectuur, landschap en agrarisch gebied. De kwaliteitscommissie toetst plannen die vallen onder het Limburgse kwaliteitsmenu (LKM). Dit zijn (bouw)plannen in het buitengebied die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Het LKM heeft tot doel de kwaliteit van het buitengebied te behouden en te vergroten. Dit kan door eisen te stellen aan het plan zelf maar ook in combinatie met het betalen van een financiële bijdrage. Deze financiële bijdrage heeft tot doel het verlies van kwaliteit op de ontwikkelingslocatie elders in het buitengebied te compenseren.

De commissie ruimtelijke kwaliteit maakt deel uit van de kwaliteitscommissie (voor de taakvelden stedenbouw en architectuur). Hierdoor is sprake van een integrale commissie, die tevens direct de toets aan de welstandsnota meeneemt. Het gevolg is tijdwinst en een integrale toets van het plan. De kwaliteitscommissie van Leudal toetst naast plannen van Leudal zelf, ook plannen voor de gemeente Weert, Nederweert en de MER-gemeenten.

Vooroverleg/conceptaanvraag
De gemeente Leudal adviseert om in een zo vroeg mogelijk stadium welstandsplichtige plannen voor advies voor te leggen aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Dit hoeven geen geheel uitgewerkte tekeningen te zijn, maar mogen ook schetsmatige tekeningen zijn. In dit stadium is bijsturing of toetsing mogelijk zonder vergaande (financiële) gevolgen. Dergelijke plannen worden vastgelegd door de secretaris en in het verslag van de vergadering opgenomen. Indien een formele bouwaanvraag wordt ingediend, conform het eerdere vooroverlegplan, hoeft het plan niet nogmaals worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. De toets wordt dan door de behandelend ambtenaar gedaan.

Het welstandsadvies
Het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit, kwaliteitscommissie of de ambtelijke toets geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan', niet is strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria (voorschriften) zoals opgenomen in deze welstandsnota.

Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

Positief. Het ingediende plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn (te verwachten) omgeving, zoals omschreven in de welstandscriteria.

Negatief tenzij… . Dit houdt in een kleine ondergeschikte bijstelling van het ontwerp of nadere eisen aan kleur- en/of materiaalgebruik. Een gemandateerd ambtenaar controleert invulling van de voorwaarde. Indien de wijziging(en) in het plan worden verwerkt, wordt voldaan aan de welstandscriteria.

Negatief. Het ingediende plan is strijdig met redelijke eisen van welstand, op zichzelf en/of in relatie tot zijn (te verwachten) omgeving, zoals omschreven in de welstandscriteria. Hierna volgt een duidelijke schriftelijke argumentatie. Deze motivering bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten;

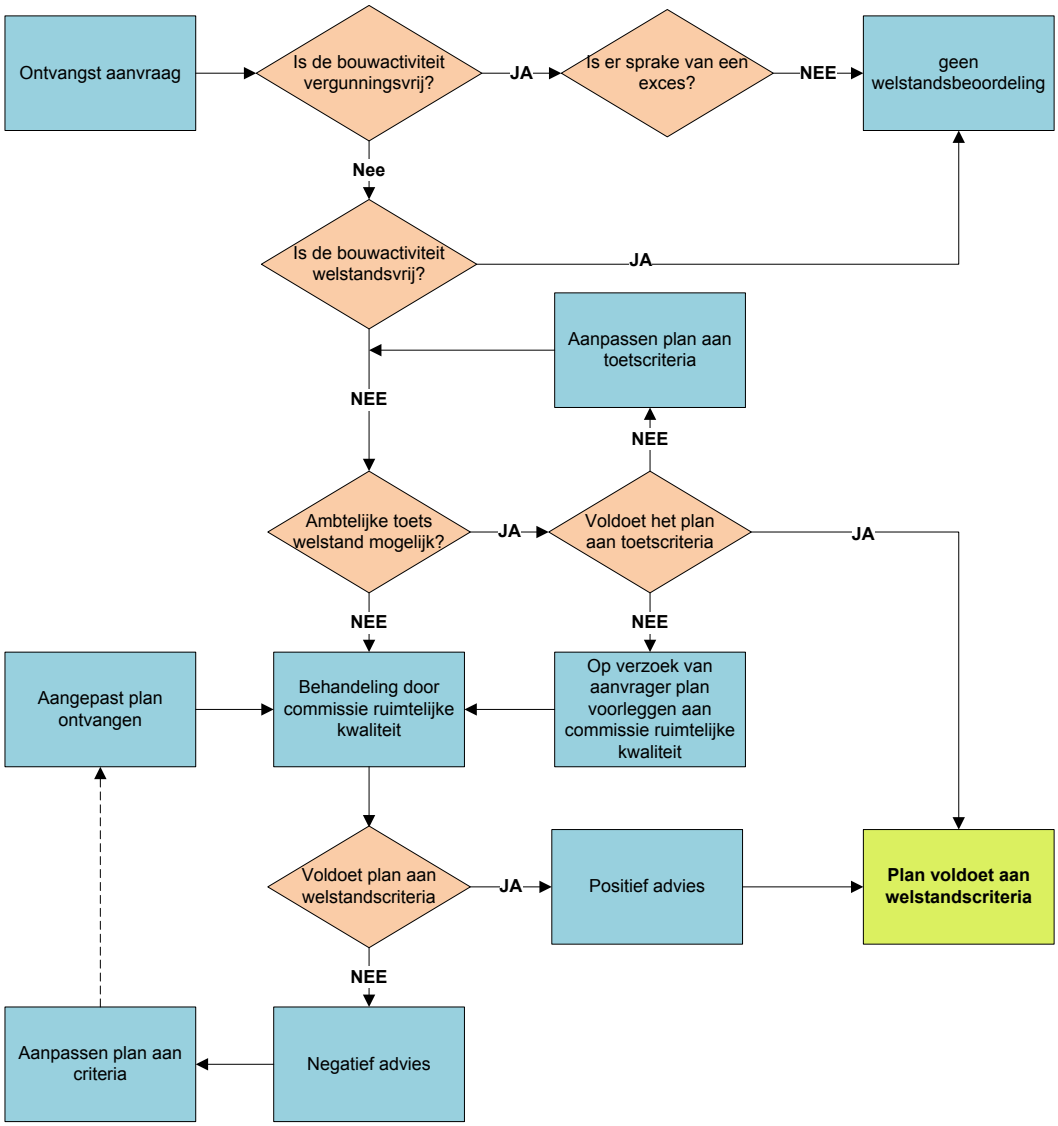
Aanhouden. Het kan voorkomen dat de commissie zich op grond van de ingediende gegevens geen goed beeld van de ingreep kan vormen. De commissie kan dan het advies ‘aanhouden’ en verzoeken om nadere informatie te verstrekken. ‘Aanhouden’ is formeel geen advies.

Naast het adviseren over ruimtelijke plannen, wordt van de commissie ruimtelijke kwaliteit ook verwacht dat zij, indien de aanvrager dit wenst c.q. op prijs stelt, meedenkt aan oplossingen en eventueel mee-ontwerpt. Hierdoor kan de aanvrager zo goed mogelijk geholpen worden.

Procedure welstandstoets
Welstandsplichtige aanvragen worden door de behandelend ambtenaar beoordeeld op compleetheid en getoetst aan het bestemmingsplan. Indien akkoord, wordt bezien of de toets aan redelijke eisen van welstand ambtelijk gedaan kan worden. Indien dit niet het geval is, wordt het plan geagendeerd voor de vergadering van de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze vindt tweewekelijks plaats in het gemeentehuis van Leudal. Indien gewenst kan de aanvrager/architect het plan in de commissie toelichten. Bij grotere plannen vindt, indien nodig, een locatiebezoek plaats.

De commissie beoordeelt het plan in de vergadering. De secretaris maakt hiervan een verslag. Via de ambtelijke behandelaren wordt het advies bekendgemaakt aan de aanvrager. Een getekend exemplaar van het welstandplan wordt meegezonden.

Bij een positief advies kan de aanvraag verder worden opgepakt. Bij een negatief advies wordt de aanvrager verzocht het plan conform het advies aan te passen. Na ontvangst van het aangepaste plan, wordt dit opnieuw beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Adviezen waarbij de commissie ‘negatief tenzij…’ heeft geadviseerd en die conform het advies zijn aangepast, worden ambtelijk afgedaan. In onderstaand schema is het proces van de welstandstoets weergegeven.



Procedure welstandstoets

5 Bijlagen

Bijlage 1

Welstandsgebieden, gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria

Per deelgebied van Leudal is een beschrijving opgesteld van het betreffende gebied en de aanwezige kwaliteiten. Aan de hand van deze beschrijving is bepaald of een gebied welstandsvrij of welstandsplichtig is. Bij welstandsplichtige gebieden zijn de welstandscriteria aangegeven. De welstandsplichtige en welstandsvrije gebieden zijn op een verbeelding aangegeven.

OVERZICHT WELSTANDSGEBIEDEN

deelgebied	aanduiding	nummer	Pagina	welstandsgebied
Heibloem	woonbuurt	1	16	2, welstandsvrij
Neer bedrijventerrein	Bedrijventerrein	2	18	1 en 2, noordzijde welstandsplichtig, overige gebieden welstandsvrij
Neer kern	kern	3	21	1, welstandsplichtig
Neer woonbuurt	woonbuurt	4	23	2, welstandsvrij
Roggel	woonbuurt	5	25	2, welstandsvrij
Vrijkenstraat	bedrijventerrein	6	27	2, welstandsvrij
Baexem	Kern/woonbuurt	7	29	1 en 2, oude kern welstandsplichtig, overige gebieden welstandsvrij
Grathem kern	kern	8	32	1, welstandsplichtig
Grathem woonbuurt	woonbuurt	9	34	2, welstandsvrij
Heythuysen kern	kern	10	36	1, welstandsplichtig
Heythuysen woonbuurt	woonbuurt	11	39	2, welstandsvrij
Heythuysen bedrijventerrein Arenbos	bedrijventerrein	12	40	1 en 2, randzone welstandsplichtig, overige gebieden welstandsvrij
Kelpen-Oler	woonbuurt	13	43	2, welstandsvrij
Bedrijventerrein Kelpen - Oler	bedrijventerrein	14	45	2, welstandsvrij
Buggenum kernlint	kernlint	15	47	1, welstandsplichtig
Buggenum woonbuurt	woonbuurt	16	49	2, welstandsvrij
Haelen en Nunhem	woonbuurt	17	51	2, welstandsvrij
Horn	kern/woonbuurt	18	54	1 en 2, oude kern welstandsplichtig, overige gebieden welstandsvrij
Windmolenbos-Zevenellen	bedrijventerrein	19	57	2, welstandsvrij
Hunsel	Woonbuurt	20	59	2, welstandsvrij
Ell	woonbuurt	21	61	2, welstandsvrij
Haler	woonbuurt	22	63	2, welstandsvrij
Ittervoort	woonbuurt	23	65	2, welstandsvrij
Ittervoort bedrijventerrein	bedrijventerrein	24	68	1 en 2, randzone welstandsplichtig, overige gebieden welstandsvrij
Neeritter kern	Kern	25	71	1, welstandsplichtig
Neeritter woonbuurt	woonbuurt	26	73	2, welstandsvrij
Buitengebied	buitengebied	27	75	1, welstandsplichtig

Kleurenrenvooi

Kleuraanduiding welstandsgebieden
De kleurindicatie op de kaarten geeft aan of een gebied welstandsvrij of welstandsplichtig is. We onderscheiden de volgende kleurindicaties:

Welstandsvrij gebied:

Welstandsplichtig gebied 'kernen'

Welstandsplichtig gebied 'buitengebied

Heibloem

Nr. 1

welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat voornamelijk uit een woonbuurt uit de jaren 50. De kern ligt geïsoleerd tussen de landschapszone Heide en het noordelijke bos-gebied. Het blokpatroon met woonstraten ligt rondom de Pater van Donstraat en rond de kerk. De kleinschalige kern bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van jaren 50 tot 80. Kenmerkend is de situering van de woningen (achterkanten) tegen de bosrand. Westelijk van de Meijelseweg ligt het complex De Widdonck met paviljoenachtige woon- en schoolgebouwen in een open structuur. De Meijelseweg vormt een verkeersbarrière.

Stedenbouwkundig
Het patroon bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en open bebouwingsstructuur. De entreezone aan de Isidoorstraat en Pater van Donstraat met kerk aan het centrale plein zijn sterk amorf en ligt open naar het landschap. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decenniumwoningbouw in specifiek blokpatroon. De bebouwingsstructuur is open door veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en zichtlijnen naar de bosrand. De kwaliteit van het bos is geen ruimtelijke kwaliteit van de kern. Tussen de agrarische bebouwing van de landschapszone Heide en de kern ligt een breed open gebied. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing
De bebouwing past over het algemeen in de kleinschalige basisstructuur, welke gevormd wordt door decenniuminvullingen van twee bouwlagen met kap. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Naast meer uniforme bouwstroken komt ook eigenbouw voor uit de jaren 80 - 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. Markant is de bebouwing van Jongensdorp De Widdonck, met gebouwen uit de jaren 50 gesitueerd als paviljoens in een bos omgeving, op korte afstand van de kern Heibloem.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Kern Heibloem

Neer bedrijventerrein

Nr. 2

Hoek Hoven-Heldenseweg: welstandsplichtig.

Overig gebied Neer bedrijventerrein: welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de Heldenseweg en Hoven. Aan de Noordzijde grenst het gebied aan het buitengebied van Roggel en Neer. Aan de zuidzijde is de kern van Neer gelegen.. Het bedrijventerrein markeert, komend vanuit buitengebied aan de noordzijde, de entree van Neer.

Stedenbouwkundig
Het bestaande bedrijventerrein bestaat uit loodsen en open opslagterreinen langs de Heldenseweg en heeft één aparte toegangsweg. Het bestaande terrein heeft geen grote samenhang en bestaat uit bedrijven die kort op elkaar gelegen zijn en een relatief lage kwaliteit hebben. Aan de Heldenseweg is één bedrijfswoning gelegen.
Aan de noordzijde (ten noorden van de watergang Hennekesloop), is een bedrijfslocatie gelegen, bestaande uit:

1. een aan de zijde van de Heldenseweg gelegen bedrijfskavel voor eierbewerking en –verwerking, inclusief een bedrijfswoning op de hoek Heldenseweg-Hoven, alsmede
2. een daarachter gelegen agrarisch bouwvlak voor intensieve veehouderij.

Deze locatie wordt her ontwikkeld. Het gehele perceel krijgt een bedrijfsbestemming. Op dit perceel wordt het mogelijk om bouwwerken te realiseren met een hoogte van maximaal 12 meter. Dit is 4 meter hoger dan de bedrijfsgebouwen op het bestaande bedrijventerrein. De gebouwen op dit perceel gaan daardoor als een 'landmark' fungeren, komend vanuit het buitengebied van Neer aan de noordzijde en draagt hierdoor bij aan de belevingswaarde van het gebied. Voor het bestaande bedrijventerrein is dit niet het geval. Dit gedeelte draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van het gebied. De overgang naar de woonkern van Neer is vrij abrupt.

Bebouwing
De bebouwing op het industrieterrein bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard. De toekomstige bebouwing op het perceel Hoven-Heldenseweg dient representatiever van aard te zijn, minder industrieel van aard en dient goed aan te sluiten op de overgang naar het welstandsplichtige buitengebied. Speciale aandacht is nodig om de hoogte van de bebouwing op een goede wijze bij de omgeving te laten aansluiten en voor representatievere voorbouwen. De bebouwing dient een grotere architectonische waarde te krijgen dan op het overige (bestaande) bedrijventerrein.

Welstandsvisie
Het welstandbeleid is, ten aanzien van het bestaande bedrijventerrein, gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de nieuw te realiseren bedrijven op de hoek Hoven en Heldenseweg.

Welstandsvisie
Het welstandsbeleid is gericht op een kwalitatieve invulling van het perceel gelegen op de hoek Hoven-Heldenseweg, zodat deze hogere gebouwen en bouwwerken op een goede ruimtelijke en esthetische wijze aansluiten bij de omgeving en hierdoor een kwalitatieve landmark ontstaat, komend vanuit het buitengebied aan de noordzijde van Neer. Dit gebied is de entree van Neer vanuit het Noorden. Een goede kwaliteit van de bebouwde omgeving is positief voor de belevingswaarde van dit gebied. Bedrijven op het overige gedeelte van het (bestaande) bedrijventerrein hebben een lage kwaliteit. Dit gebied is geheel welstandsvrij. Het beleid is hier gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers en ondernemers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Welstandcriteria

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau
Ligging in de omgeving
- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw
- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Bouwhoogte zo mogelijk visueel verkleinen

Welstandscriteria architectuurniveau
Materiaal en kleur:
- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik
- Materiaaltoepassing en kleurstelling zorgen voor visuele verkleining van hoge bouwmassa's
- Representatieve voorbouwen bestaand uit een minder industrieel materiaalgebruik

Overige beleidsaspecten
- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal

Neer bedrijventerrein

Neer kern

Nr. 3

welstandsplichtig gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat uit een veelvoud van specifieke terreinen met elk een eigen karakteristieke kwaliteit die grotendeels te herleiden is tot het historisch patroon van wegen en lintbebouwing (Steeg, Engelmanstraat, Bergerstraat, Veurtje, Hanssum). De historische kleinschalige structuur is gelegen op een zandrug langs de Maas. Karakteristiek als Maasdorp is de situering van de kerk aan de pleinruimte met groot hoogteverschil. Beeldbepalend zijn het dal naast het kerkhof, de Neerbeekzone deels achter de gesloten straatwand Engelmanstraat en het open gebied tussen Goot en Veurtje. Noordelijk van het gebied liggen de Napoleonsweg en een decenniumwoonbuurt. Het historisch patroon van het gebied Hansum wordt gekenmerkt door veel decenniumbebouwing en bedrijfsgebouwen aan de Maaskade Schoor. De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door de belevingswaarde van de hoogteverschillen en de markante uitzichten over het landschap.

Stedenbouwkundig
Karakteristiek zijn de linten van historische en oudere bebouwing, bestaande uit relatief gesloten straat wanden en smalle wegprofielen met kleinschalige bebouwing. Het gebied Kerkplein vormt een waardevol en karakteristiek ensemble. De jongste ingrepen met etagewoningen en voorzieningen alsook de inrichting van het openbare gebied (grondkeermuur tussen de twee pleinen) zijn gevolg van de dynamische ontwikkeling maar vormen zeer sterke contrasten met de bestaande context van bouwhoogte, vormgeving, materialen en kleur. Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden in relatief kleinschalig basisstructuur en decennium-vormgeving. De inrichting van het openbare gebied is relatief hoogwaardig. Inbreidingen van commerciële ruimte en hoogbouw in 3 tot 4 lagen rond Kwir en Spuitjes vormen een sterk contrast met de bestaande korrel maar ondersteunen de beeldwerking van de kern niet optimaal. De Napoleonsweg vormt een barrière: ruimtelijk qua profiel en functioneel qua verkeersfunctie en bedrijvigheid. Markant is de Maaskade en (grootschalige) bedrijfsbebouwing Soerendonck (Hanssum) die een eigen korrel en vormgeving hebben. Karakteristiek zijn de bungalows aan Schoor met markant uitzicht op de Maas.

Bebouwing
Karakteristieke oudere bebouwing qua maat en vormgeving passend in de kleinschalige basisstructuur, twee bouwlagen met kap. De decennium-invullingen in de kernzone bestaan grotendeels uit woningen in twee bouwlagen met kap. Markant zijn de relatief grootschalige decennium-invullingen die sterk contrasteren in maat, vormgeving en vooral in kleur en materialen (Hoogstraat, Kerkplein en Spuitjes). De bebouwing is georiënteerd op (historische) wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Het gebied Kerkplein vormt een monumentaal ensemble.

Welstandsvisie
Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande kwaliteiten. Uitgaande van de dynamiek kunnen maatregelen worden opgenomen om de gewenste kwaliteit te sturen naar een beeldvorm met meer gemeenschappelijke elementen die aansluiten op de karakteristiek van de kern. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit in de randzones langs de Maas.

Welstandscriteria

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.
- Het overwegend kleinschalig en bestaande beeld respecteren.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detaillering

- Kleinschalige gevelgeleding

Materiaal en kleur

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

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid

Neer woonbuurt

Nr. 4

welstandsvrij gebied

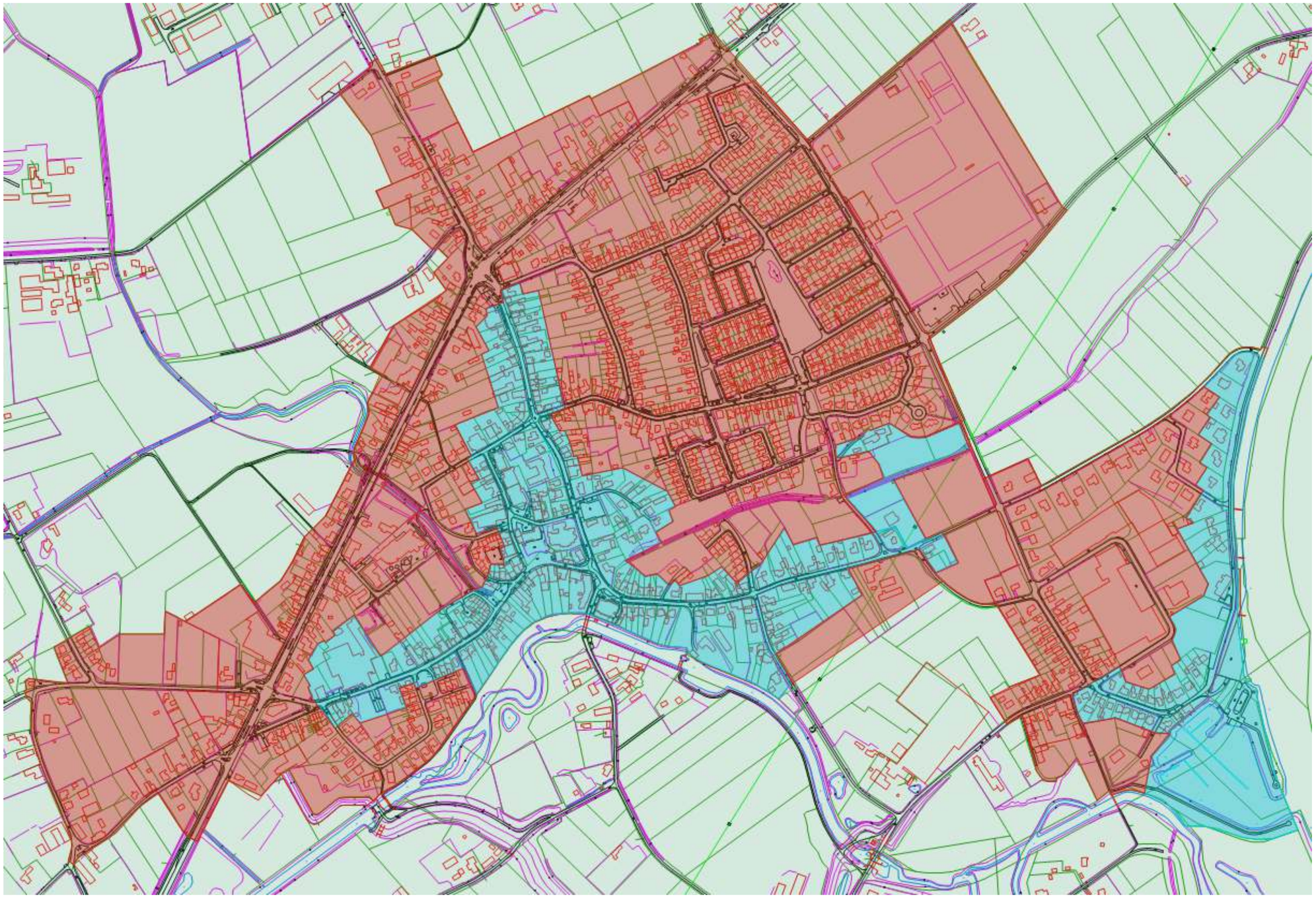
Algemene gebiedstypologie
De woonbuurt wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decennium-uitbreidingen noordoostelijk van de oudere kern (Napoleonsweg en Baand) en aan uitwaaiernde linten Heldenseweg en Kappert. De Napoleonsweg vormt een barrière qua profiel en verkeersfunctie maar opvallend is de dynamiek van bedrijvigheid en uitstraling van deze zone. Typerend is het patroon van de Kruisstraat dat letterlijk doorsneden wordt door de verkeers-weg. Het gebied bestaat overwegend uit woningen met kenmerkende hoogteverschillen in het terrein. Grootschalige complexen voor scholen contrasteren met de kleinschalige basisstructuur. Karakteristiek is de open zone met weiden en tuinen tussen Baand en Bergerstraat rondom Veurtje. Aan de Heldenseweg en Napoleonsweg staan bedrijfsloodsen aan de rand van de kern.

Stedenbouwkundig
De woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Steeg en Maasweg. Decennium-bebouwing is gegroepeerd per straat, incidenteel komt strokenbouw voor uit de jaren 50-60 en oudere bebouwing met overwegend tweekappers in een open bebouwingsstructuur. De Maasweg markeert de rand van de kern, bebouwing uit jaren 70 en 80. De gebieden Veurtje en Ulensvaaren bevatten eigenbouw uit de jaren 80 - 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal in een hoge dichtheid ten opzichte van de rest van de woonkern. De inrichting van openbaar gebied is ondersteunend voor de belevingswaarde. Typerend is de uitwaaiering aan Napoleonsweg met bedrijfsgebouwen en oudere woningen zowel richting Kesseleik als Haelen. In het gebied Kappert waaiert bebouwing parallel aan de Napoleonsweg uit. Aan de Heldenseweg klontert de bebouwing vast van bedrijven vast aan de kleinschalige landschapszone Brumholt en Keizerbos. De bedrijvenzone Heldenseweg bestaat uit grootschalige loodsen en opslagterreinen die zeer sterk contrasteren met de omgeving. De inrichting van het bedrijvengebied is minimaal ondersteunend voor de beeldvorm.

Bebouwing
De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving. Opvallend zijn verdichtingen als Veurtje en Ulensvaaren. Karakteristiek zijn de incidentele ouder gebouwen in een laag met mansardekap, zeer dicht gesitueerd tegen de Napoleonsweg. De bedrijfsgebouwen vormen zeer grote contrasten in maat, kleur, reclame en verschijningsvorm ten opzichte van de basisstructuur.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

LEUDAL



Neer

Roggel

Nr. 5

welstandsvrij gebied

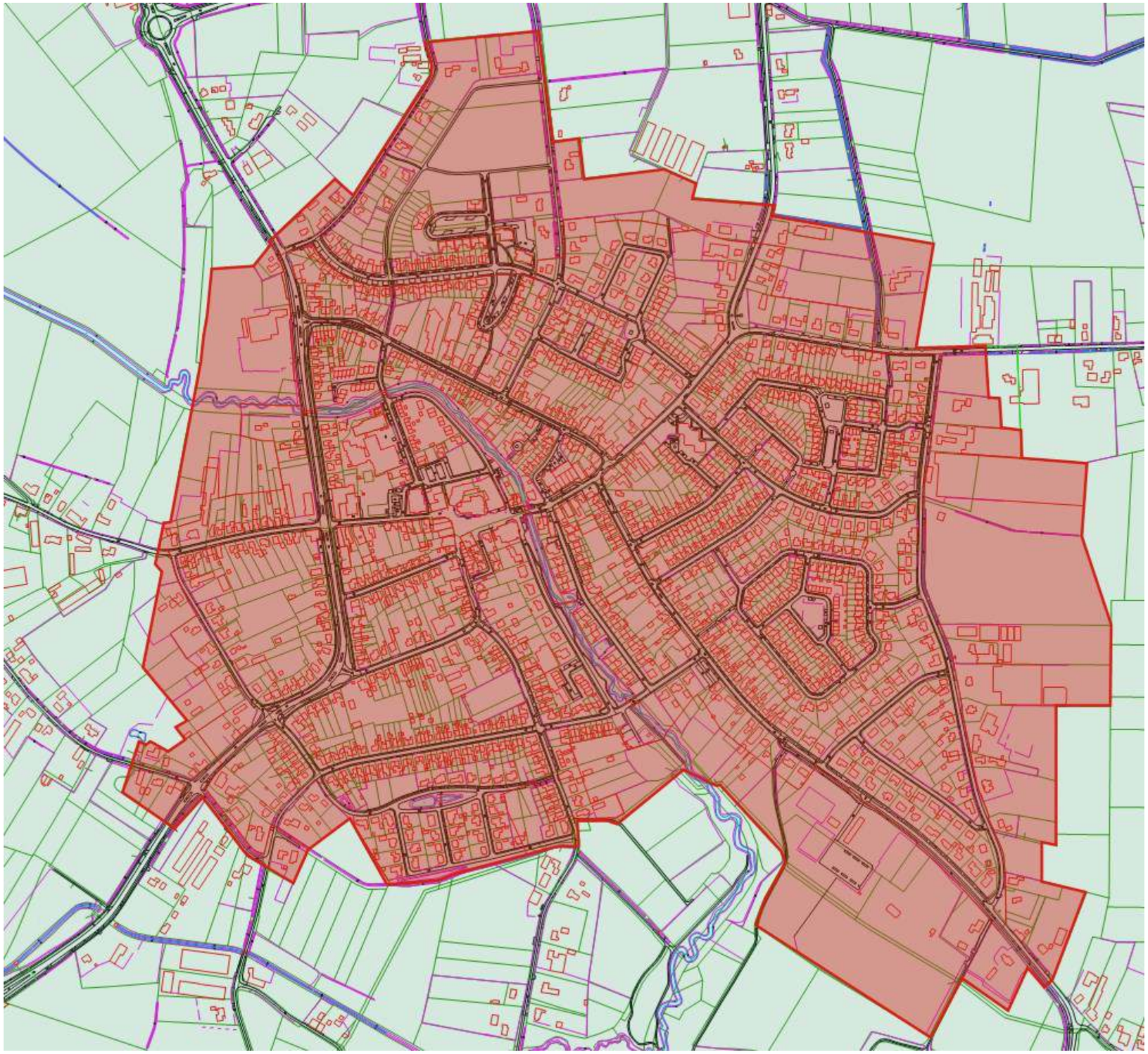
Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat uit meerdere specifieke terreinen met eenbepaalde karakteristieke kwaliteit. Het historisch wegenpatroon (Raadhuisstraat, Markt, Dorpstraat, Molenweg, Koppelstraat, Kloosterstraat) is in hoge mate ingevuld met decenniumbebouwing. De Roggelsebeek deelt de woonbuurten rondom het oude patroon in twee delen. De ontsluitingsweg Tramstraat vormt functioneel en ruimtelijke een barrière.

Stedenbouwkundig
De historische wegen zijn sterk aangetast door de dynamische ontwikkeling van het kleinstedelijk voorzieningenniveau en inbreidingen. Relatief open straatwanden en brede wegprofielen met kleinschalige bebouwing kenmerken de structuur. De Markt is sterk amorf door aaneenschakeling van diverse open ruimten (parkeergebied, beekzone), situering van de kerk en sterk contrasterende bouwvolumes van commerciële ruimte en etagebouw in 3 lagen rond plein en Dorpstraat. Decenniumuitbreidingen hebben aan alle straten plaatsgevonden in relatief kleinschalig basisstructuur en vormgeving, gegroepeerd in blokken of clusters met karakteristiek stedenbouwkundige patronen en inrichting openbaar gebied. Tussen Neerderweg, Kloosterstraat, Molenweg liggen rechthoekige blokpatronen, incidenteel strokenbouw uit de jaren 50 - 60 en overwegend tweekappers. Het gebied wordt gekenmerkt door een open bebouwingsstructuur maar Baetserveldsingel en Helmsplein vormen inbreidingen uit de jaren 80 – 90 met hoge dichtheid. Het gebied Burg. Mertensstraat, Tramstraat, Koppelstraat bevat veel jaren 50 – 70 woon-bebouwing in twee lagen en stroken. Opvallend zijn de commerciële ruimten en bedrijven bij het kruispunt Kerkstraat, Tramstraat. De Roggelsebeekzone heeft verschillende kwaliteiten door situering van voorkanten (Apollolaan) of achterkanten (Beeklaan). Noordelijk van Koppelstraat en Kloosterstraat liggen jaren 90 uitbreidingen in open structuur en vormgeving. De kleinschalige bebouwing rond Laak met agrarische- en bedrijfsbebouwing vormt een zone ontwikkelingsgebied dat uitwaaiert vanuit de kern in een zeer open structuur.

Bebouwing
Dit gebied bevat incidenteel oudere bebouwing in kleinschalige basisstructuur van ander halve bouwlaag met kap staan tussen de decenniumbebouwing van woningen in twee bouwlagen met kap. Markant zijn de relatief groot-schalige decenniuminvullingen die sterk contrasteren in maat, vormgeving en vooral in kleur en materialen (Markt, Raadhuisstraat, Dorpstraat en Kloosterstraat). Incidenteel grootschalige gebouwen aan Tramstraat en Beeklaan vormen contrasten met de kleinschalige structuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik is overwegend (rode) baksteen en natuursteen. Monumenten zijn aangegeven in bijlagen.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

LEUDAL



Roggel

Bedrijventerrein Vrijkenstraat Roggel

Nr. 6

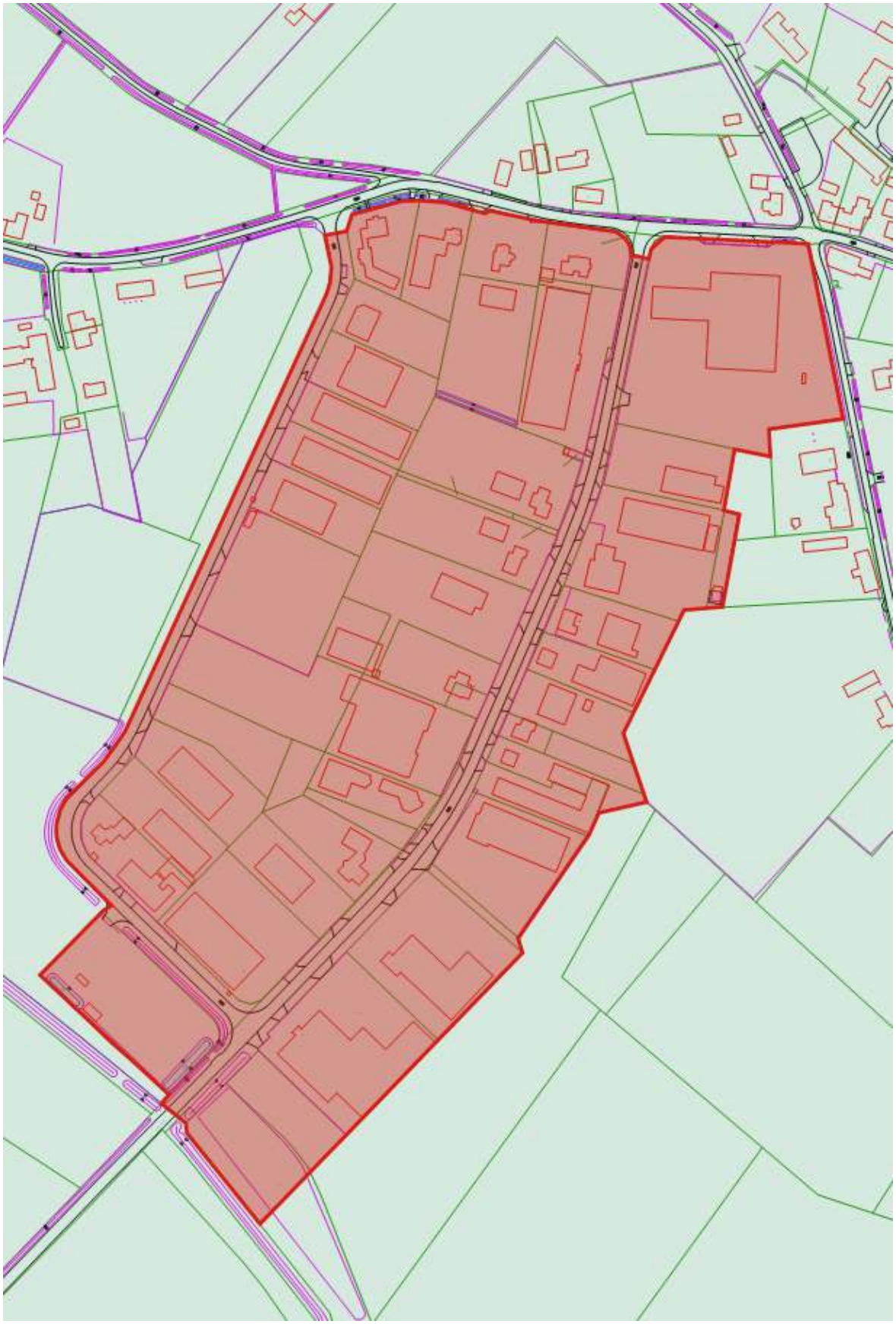
welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat in hoofdzaak uit eenvoudige gebouwen, loodsen en opslagterreinen aan de Vrijkenstraat. De bebouwing ligt relatief ver van de weg en wordt afgeschermd door groenstroken. De Vrijkenstraat vormt een toegang tot het woonlint de (Kleine en Grote) Laak.

Stedenbouwkundig
Het gebied bestaat uit verspreide gebouwen en loodsen. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone langs de Vrijkenstraat is ruim van profiel. De entreesituatie is amorf door de opslagterreinen en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied is minimaal ondersteunend voor de belevingswaarde en de uitstraling van de recreatieve activiteiten.

Bebouwing
De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel woningen die sterk gericht zijn op de bedrijfsactiviteiten en hebben een eigen beeldwerking. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Welstandsvisie
De kwaliteit van het gebied is laag. Hierdoor is het gehele gebied welstandsvrij. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.



Bedrijventerrein Vrijkenstraat

Baexem

Nr. 7

Oude kern en Mariabosch: welstandsplichtig.

Overige gebieden: welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
De woonbuurten ten oosten en westen van de lintzone Stationstraat - Dorpstraat bestaat overwegend uit decenniumwoonbuurten. Opvallend zijn de sportvelden en school midden in het woongebied en de moderne kerk (Mgr. Kierkelsplein) aan de rand van de kern. De kern wordt nog omgeven door relatief open agrarisch gebied. De Rijksweg vormt een barrière door de sterke verkeersfunctie en kenmerkt zich door een grote variëteit in bebouwing en bedrijvigheid. De weg is de hoofdontsluiting van Leudal vanuit de richting Roermond. Noordoostelijk van de kerk ligt een kleinschalige jaren 80 woonbuurt. De bedrijventerreinen aan de St. Antoniusstraat en Geenraderweg maken deel uit van het welstandsgebied. Bij het station sluit de woonbuurt aan op de landschapszone rond De Horck (Parallelweg, Nieuwstraat). De Rijdtbeek loopt langs de kern en is als ruimtelijke kwaliteit minimaal bepalend (Rhijdtstraat, Stationstraat, Lindelaan). De incidentele uitzichten over het landschap zijn beeldbepalend vanuit de woonbuurten.

Stedenbouwkundig
De route Dorpstraat en Stationstraat vormen de ontsluiting. Deze straat vormt een barrière: ruimtelijk qua profiel en functioneel qua verkeersfunctie. Decenniumvormen zijn gegroepeerd per straat, incidenteel komt strokenbouw voor uit de jaren 50-60 overwegend als tweekappers (Abdisstraat, Schepenstraat). De bebouwing in de randzones is overwegend zeer open van structuur. Opvallend is de geïsoleerde ligging van de woonbuurt Herenslagstraat en Van Breestraat. De bedrijven aan de Geenraderweg bestaan uit bedrijfsloodsen in relatief kleinschalige opbouw en zijn haast ingesloten door de omringende woongebieden. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking minimaal. De Rijksweg heeft een belangrijke functie voor de uitstraling en belveingswaarde van Baexem. Aandacht is hier nodig voor verbetering van de kwaliteit. Het gebied rondom kasteel Baexem heeft vanuit historisch oogpunt een belangrijke functie.

Bebouwing
Karakteristieke en oudere bebouwing komt beperkt voor, vooral in de Dorpstraat en Stationstraat en rondom kasteel Baexem en klooster mariabosch. In grote mate komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de kleinschalige basisstructuur. Voorts komt eigenbouw uit de jaren 90 voor in twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen.

Welstandsvisie
Het gebied rond het kasteel Baexem en het gebied rondom klooster Mariabosch zijn van belang voor de historische identiteit van Baexem. Deze gebieden zijn welstandsplichtig om de bestaande kwaliteit in stand te houden en te verbeteren. Het gebied langs de Rijksweg is belangrijk, omdat deze weg de toegang tot Leudal betreft. Aandacht is nodig om de kwaliteit hier sterk te verbeteren. Het overige gebied van Baexem is welstandsvrij omdat de dynamiek van de bebouwing en relatief laag is. Het beleid is hier gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Welstandscriteria welstandsplichtig gebied Baexem

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur van straten en rooilijnen

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, bestaande beeld respecteren.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detaillering

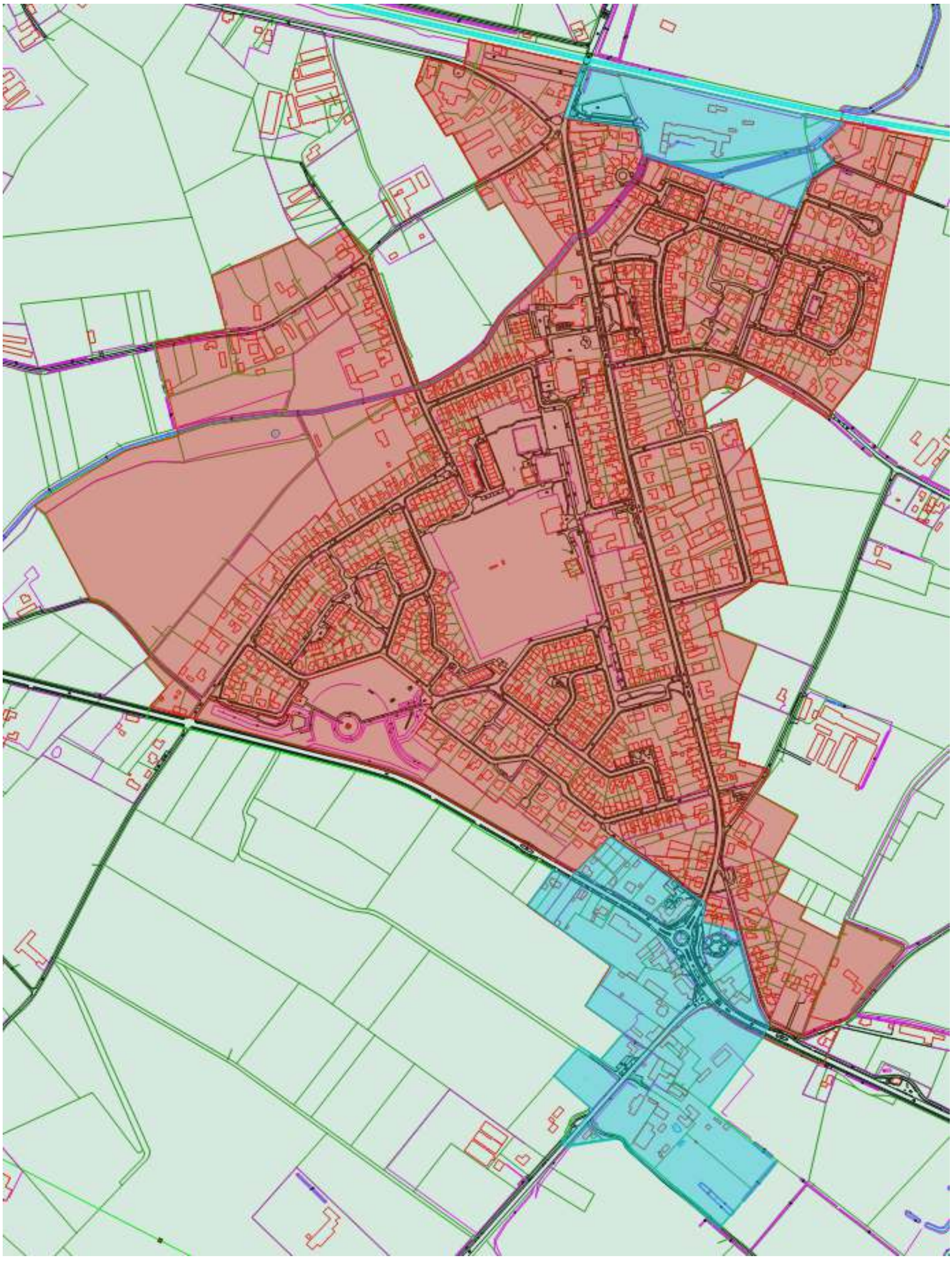
- Kleinschalige gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen. Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid
- Beeldkwaliteitsplan Mariabosch



Baexem

Grathem Kern

Nr. 8

welstandsplichtig gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied is gelegen rond het historische wegenpatroon over de Uffelsebeek (Brugstraat, Breestraat), waardoor een tweedeling is ontstaan. De klein-schalige historische lintfragmenten (Beekstraat, Dorpstraat) worden omgeven door decenniumwoonbuurten van beperkte omvang. De bebouwing waaiert sterk uit langs de Brugstraat, Lindestraat en Baexemerweg. Kenmerkend is de doorgang van de beekzone door de kern. Ten noorden hiervan liggen decenniumuitbreidingen. Vanuit de randen zijn karakteristieke uitzichten naar het landschap van het gebied Heiakker.

Stedenbouwkundig
Opmerkelijk zijn de linten van historische en veelvoorkomende oudere bebouwing (Brugstraat, Dorpstraat, Beekstraat). De lintbebouwing bestaat uit relatief gesloten straatwanden en smalle meanderende wegprofielen met kleinschalige bebouwing en een patroon van stegen. Het gebied rond het kruispunt Dorpstraat, Brugstraat en het kerkplein vormt een klein ensemble. Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden in overwegend kleinschalig basisstructuur en decenniumvormgeving. Noordelijk van de Beekstraat zijn decenniuminbreidingen die in schaal en vormgeving sterk contrasteren met de bestaande bebouwing. Karakteristiek is de belevingswaarde van de beekzone langs het historische gebied. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristiek beeldwerking. Grootschalige woonbuurten liggen noordelijk van de Schoolstraat.

Bebouwing
De bebouwing van de kern Grathem betreft vooral karakteristieke veelvoorkomende oudere bebouwing. Deze past qua maat en vormgeving in de kleinschalige basisstructuur van anderhalve bouwlaag met (mansarde)kap. Markant zijn de incidentele decenniuminvullingen die sterk afwijkend in vormgeving zijn (kantoorgebouw Brugstraat). In beperkte mate komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing van oudsher in de streek gebruikte natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Het gebied Brugstraat, kerkplein is sterk amorf door sterke verschillen van bebouwing in vorm en schaal en de open terreinen waarop nieuwe invulling gepland zijn. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Welstandsvisie
Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herken-bare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de landschappelijke situatie. De decenniuminvullingen aan de randen van het gebied zijn minder welstands-gevoelig maar dragen in belangrijke mate bij aan de belevingswaarde van de gehele kern. De uitwaaiering van woonbebouwing en (agrarische) bedrijven benadelen de karakteristieke belevingswaarde van de randen van de kern in het open landschap. Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en in standhouden van deze bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overwegingen te worden betrokken. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige (agrarische) bedrijven in de randzones en langs de wegen buiten de kern.

Welstandscriteria

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de (historische) woongebieden en de bebouwingsstructuur.
- 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 beslotenheid en doorzichten naar landschap.
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: zorg voor de beperkte hoogteverschillen waardoor vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen en de randen van het woongebied behouden blijft

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 in detail positief afwijken van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Het overwegend kleinschalige beeld dient te worden gerespecteerd.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detaillering

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur

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

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid

Grathem Woonbuurt

Nr. 9

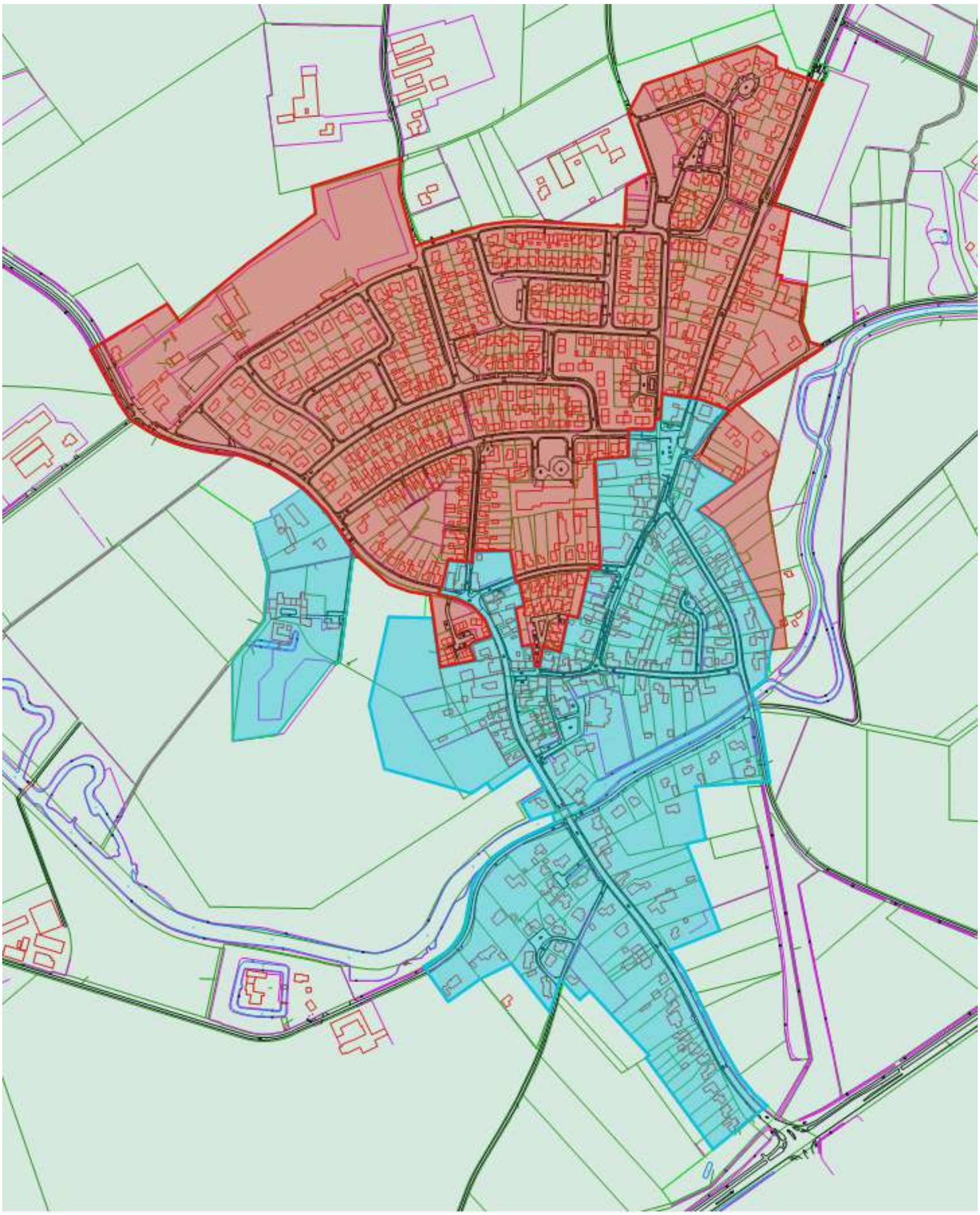
welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
De woonbuurt Grathem wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decenniumuitbreidingen noordwestelijk van de oudere kern (Dorpstraat) tussen Lindestraat en Baexemerweg. Het gebied bestaat overwegend uit woningbouw in lage dichtheid en met veel groene ruimten. Het centrale gelegen Nassauplein is amorf door te lage wanden en als gevolg van de inrichting van het openbaar gebied. Het grootschalige schoolcomplex contrasteert met de kleinschalige basisstructuur. De Baexemerweg heeft relatief gesloten wanden en het woongebied aan de Meidoornstraat ligt hier achter verscholen.

Stedenbouwkundig
De woonbuurt wordt ontsloten vanaf de doorgangen naar de Lindestraat en Baexemerweg-Dorpstraat. Decenniumvormen zijn gegroepeerd per straat, incidenteel komt strokenbouw voor uit de jaren 50-60 overwegend als tweekappers. De Sportlaan, Clausstraat en Burg. Smeetsstraat markeren de rand van de kern met bebouwing uit de jaren 70 tot 90. Het gebied rond de Not. Houbenstraat bestaat uit eigenbouw uit de jaren 90, veelal in twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. Typerend is de uitwaaiering aan Baexemerweg en Lindestraat in de richting van de landschapszone Heiakker.

Bebouwing
De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving in alle vormen van vorm en materiaal. Opvallend zijn verdichtingen als Lindenhof en rond Frisostraat.

Welstandsvisie
Het gehele gebied is welstandsvrij. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.



Grathem

Heythuysen Kern

Nr. 10

welstandsplichtig gebied

Algemene gebiedstypologie
De kleinstedelijke kern is gelegen rond de historische lintbebouwing gebaseerd op een kleinschalige basisstructuur van wegen en stegen. De kernvorming is vooral het gevolg van uitbreiding van het voorzieningen niveau en functies. Aan de Dorpstraat staat incidenteel markante bebouwing en bij de kerk ligt een karakteristieke pleinvorm. Markant is de kleinschalige en relatief open structuur van de Stationsstraat met commerciële functies en de Notaris Ruttenlaan, met een typerend beeld van bebouwing. Opvallend is de overgang van het kleinstedelijke milieu naar de amorfe bebouwingsstructuur aan de Vlasstraat, Oude Trambaan, Kloosterstraat en Walk, Provinciale weg.

Stedenbouwkundig
Veel oudere bebouwing ligt aan de Dorpstraat, welke licht meanderend verloopt met relatief gesloten staatwanden met straatprofielen die sterk variëren ten gevolge van wisselende straatbreedte en bebouwingshoogte. Typerend zijn de onderbrekingen van de relatief gesloten straatwanden door decenniuminvullingen en inbreidingen aan semi-pleintjes. De basisstructuur is nog herkenbaar aanwezig (patroon van wegen en stegen). Typerend is dat de ruimtelijke structuur van het kerngebied (historisch lint) sterk beperkt is: bij doorbraken en bij stegen zijn decenniuminvullingen meteen zichtbaar. De herkenbaarheid wordt sterk bepaald door de sterke variatie in bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de toevoeging van semi-pleintjes en parkeerruimte als een gevolg van de dynamische ontwikkeling van het centrumgebied. De entreezones zijn sterk amorf (Kloosterstraat, Walk) door de overgang naar laagbouw en open gebied. Het gebied Walk is amorf door de plotselinge overgang naar open (buiten)gebied. De grootschalige bouwmassa (bejaardencomplex) vormt geen markering of oriëntatiepunt van de toegang tot het centrumgebied. Het gebied Stationsstraat en Notaris Ruttenlaan is een heldere structuur met een herkenbare stedenbouwkundige korrel. De Oude Trambaan is een heldere ruimtelijke structuur die het centrumgebied begrenst door de strakke bouwstroken en het straatprofiel met laanbeplanting.

Bebouwing
Rond de Dorpstraat en kerkplein staan incidenteel beeldbepalende historische gebouwen die onderling sterk afwijken van de korrel van de oudere bebouwing (anderhalve bouwlaag met langskappen). De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur- en materiaalgebruik is overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing natuur-steen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). De Dorpstraat vormen decenniuminbreidingen met commerciële voorzieningen en etagewoningen grote contrasten met de omliggende woonwijken door vormgeving en schaalorde, waardoor een centrum uitstraling is ontstaan. Het gebied Oude Trambaan kenmerkt zich door een statige laan, met een diversiteit aan kwalitatieve woningen. Aan de westkant van Heythuysen is industrietrein Arenbos gelegen. Dit Industrieterrein ligt aan de entree van Heythuysen. Gebouwen en bouwwerken gericht naar de Leveroyseweg hebben hier een representatieve uitstraling.

Waardering

Het gebied is potentieel welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble). Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de sterke contrastwerking. Opvallend zijn de decenniuminvullingen die in maat, vorm, reclames, kleur en materiaal zeer sterk afwijken van de oudere bebouwing. Hierdoor is een nieuw structuurniveau ontstaan dat heel divers is en veel contrasten toont. Beeldvorm en ruimtelijke kwaliteit van semi-pleintjes, grote decenniuminvullingen, overdekte winkelpassage, achterkanten en parkeerterreinen typeren de dynamiek in het gebied.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het in standhouden en verbeteren van de bestaande structuur van het centrum gebied en de laanbebouwing van de Oude Trambaan. Nieuwe plannen moeten worden afgestemd op de aanwezige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de kwaliteit en belevingswaarde van het centrumgebied.

Welstandcriteria

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

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

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 bestaande beeld respecteren, met mogelijkheid om op onderdelen af te wijken.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detaillering

- Kleinschalige gevelgeleding

Materiaal en kleur

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

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid

Heythuysen Woonbuurt

Nr. 11

welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
De woonbuurt van Heythuysen wordt gekenmerkt door relatief grootschalige uitbreidingen rondom de oudere kernzone. De afzonderlijke decennium-buurten liggen tegen elkaar en hebben minimaal relaties onderling of met de oude kern. Hoogbouwblokken staan incidenteel verspreid. De Noorderbaan met groenzone en de Provinciale weg, Biesstraat vormen barrières naar het landschap. De kenmerkende openheid van het agrarische landschap rond de kern lost op bij uitwaaierende bebouwing (Biesstraat, Walk, Vlasstraat en Kloosterweg). Aan de westzijde grenst de woonbuurt aan een klein bedrijven-gebied (Heythuysen west). De historische route Kloosterstraat loopt vanuit het centrum richting klooster De Kreppel net buiten de Noorderbaan. De Tungel-roysebeek raakt de kern (Eykerstokweg) maar vormt ter plekke geen specifieke ruimtelijke kwaliteit.

Stedenbouwkundig
Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters met karakteristiek stedenbouwkundige structuren en inrichting openbaar gebied. De Klooster-straat is relatief gesloten met kleinschalig bebouwing en vormt samen met de Oude Trambaan onderdeel van het historisch patroon. Ten zuiden van de Oude Trambaan en westelijk van St. Antoniusstraat liggen rechthoekige blok patronen, incidenteel met strokenbouw uit de jaren 50-60 overwegend in tweekappers. Noordelijk van de Tienderweg en Kloosterstraat is de bebouw-ing zeer open van structuur. De bebouwing ligt aan meanderende en geknikte straatruimten met vrijstaande of twee onder een kap woningen op grote percelen, vooral uit de jaren 80 en 90. Opvallend zijn de groene corridors die vanaf de Noorderbaan (Zwong) in de woongebieden prikken. Het gebied tussen Kloosterstraat en Belenbroeklaan heeft een relatief hoge dichtheid en hier staan enkele etagewoonblokken, uit de jaren 70 en 80.

Bebouwing
De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones met een of twee bouwlagen met kap in een open structuur in decennium-vormgeving. Opvallend zijn verdichtingen zoals het gebied Tuulshoek. Er komen veel verspreide invullingen voor met eigenbouw uit de jaren 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Heythuysen bedrijventerrein Arenbos

Nr. 12

Randzone Leveroyseweg: welstandsplichtig.

Overig gebied bedrijventerrein Arenbos: welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de Leveroyseweg en grenst aan de woonzone van Heythuysen. De woningen aan de Leveroyseweg hebben representatieve uitstraling en markeren de entree van Heythuysen vanuit het westen.

Stedenbouwkundig
Het gebied bestaat uit loodsen en open opslagterreinen langs de Klooster-straat met aparte toegangswegen. De bedrijven gericht naar de Leveroyseweg hebben een ruime opzet met een kwalitatieve architectuur. De bedrijven op het binnenterrein zijn korter op elkaar gelegen en hebben een lage kwaliteit. De inrichting van het openbaar gebied binnen het bedrijventerrein draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt aan de Bellenbroeklaan is vrij abrupt.

Bebouwing
De bebouwing op het industrieterrein bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard. De bebouwing aan de Leveroyseweg is representatiever van aard, minder industrieel van aard en bestaat veelal uit baksteen in combinatie met plaatmateriaal. De bebouwing heeft een grotere architectonische waarde dan op het binnengebied.

Welstandsvisie
Het welstandbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven en aanwezige woonbebouwing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.

Welstandsvisie
Het welstandsbeleid is gericht op het in standhouden van de bestaande structuur van de zone langs de Leveroyseweg en Kloosterstraat (gedeeltelijk). Deze zone is de entree van Heythuysen vanuit het westen. Een goede kwaliteit van de bebouwde omgeving is positief voor de belevingswaarde van dit gebied. Bedrijven gelegen in het binnen gebied van het bedrijventerrein (Roorveld) en aan de Kloosterstraat hebben een lage kwaliteit. Dit gebied is geheel welstandsvrij. Het beleid is hier gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Welstandcriteria

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Welstandscriteria architectuurniveau

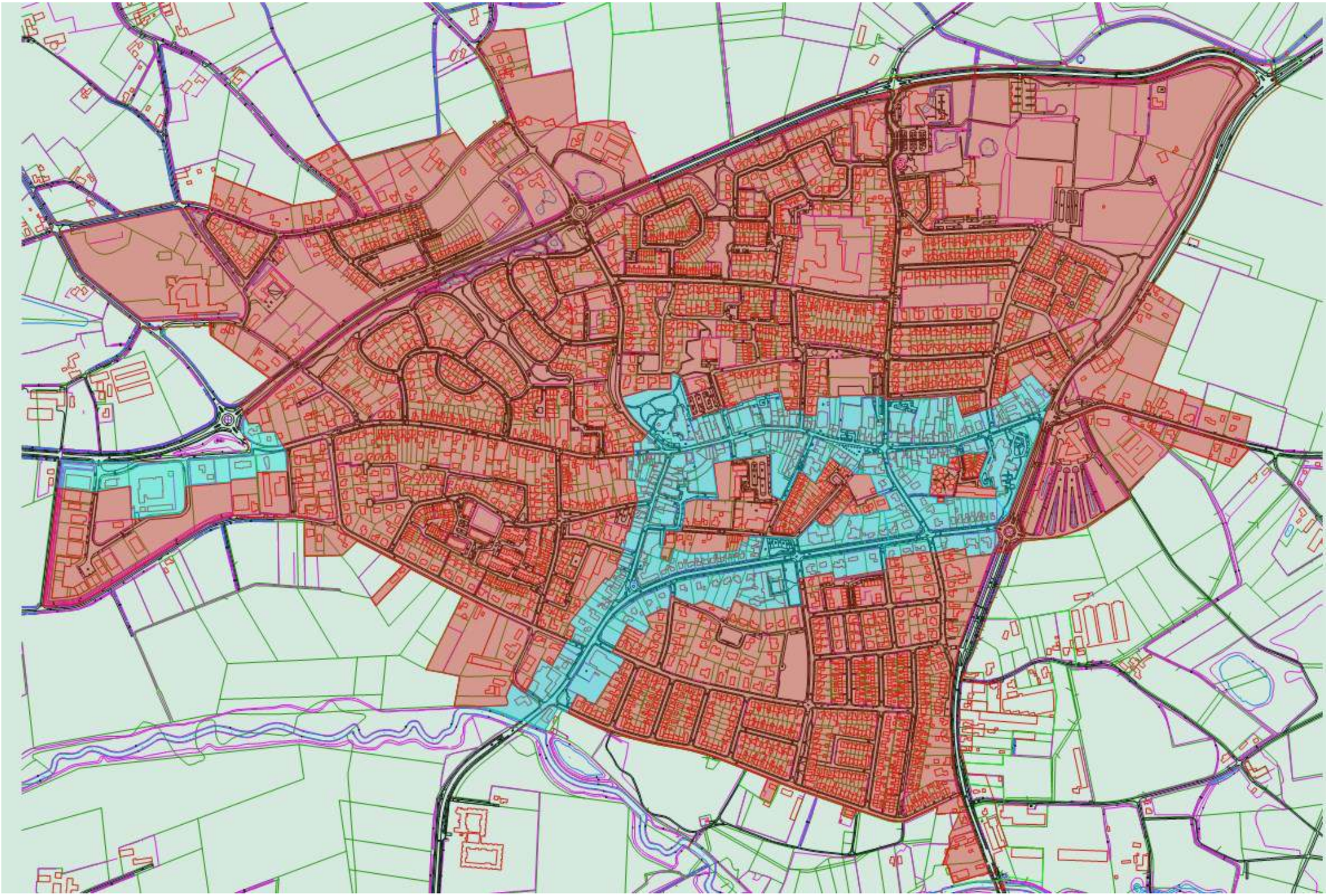
Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Overige beleidsaspecten

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal

LEUDAL



Heythuysen

Kelpen-Oler

Nr. 13

welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat voornamelijk uit een woonbuurt en bedrijfsgebouwen uit de jaren 50. De bedrijvenzone aan de Rijksweg en Grathemerweg waaiert uit naar de woonbuurt Kelpen. Het blokpatroon met woonstraten ligt rondom de kerk en langs de Wessemerlossing waardoor een tweedeling is ontstaan rond de sportvelden. De kleinschalige kern bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van jaren 60 tot 80. De incidenteel voorkomende oudere bebouwing ligt aan de Grathemerweg. Kenmerkend is de brede doorgang van de beekzone door de kern. Het Kanaal Wessem-Nederweert en de A2 vormen een barrière.

Stedenbouwkundig
Het stedenbouwkundig patroon bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en een open bebouwingsstructuur. De entreezone aan de Grathemerweg is amorf en sluit aan op de bedrijvigheid. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decennium-woningbouw. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap richting Oler. De inrichting van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking minimaal.

Bebouwing
De bebouwing past over het algemeen in de kleinschalige basisstructuur. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. De bedrijfsgebouwen zijn laag en uitgestrekt met beperkte uitstraling op de omgeving.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Kelpen-Oler

Bedrijventerrein Kelpen-Oler

Nr. 14

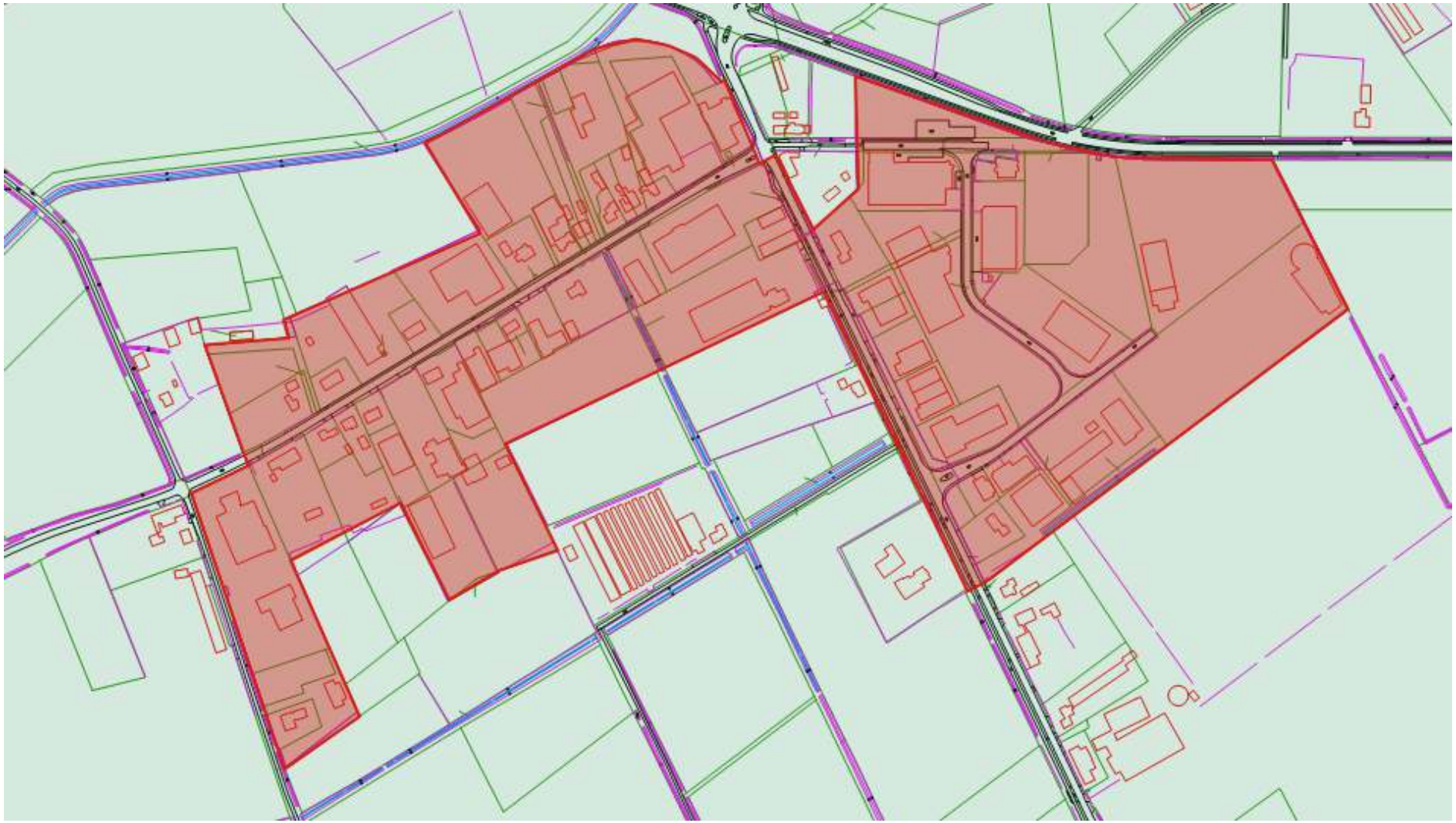
welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de Rijksweg Noord en Zuid en loopt over in grenst aan de woonzone van Kelpen aan de Grathemerweg. De entreezone bij de Rijksweg is amorf door bebouwing die ver van de weg ligt. Opvallend zijn de harde overgangen naar onbebouwd terrein van de woongebieden. Het bedrijvengebied is nog in ontwikkeling.

Stedenbouwkundig
Het gebied bestaat uit loodsen en open opslagterreinen langs de Ellerweg, Kelperheide en Grathemerweg met aparte toegangswegen. De infrastructuur van toegangswegen zijn ruim van profiel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt aan de Grathemerweg is typerend aaneen gegroeid.

Bebouwing
De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.



Bedrijventerrein Kelpen-Oler

Buggenum kernlint en Noenevershof

Nr. 15

welstandsplichtig gebied

Algemene gebiedstypologie
De historische kern is gelegen in het Maasdal en ligt pal tegen een verhoging in het terrein langs de Maas met karakteristieke uitzichten naar het landschap en de overzijde van de rivier. Deze historische zeer kleinschalige structuur is gebaseerd op het patroon van een eenzijdig bebouwd lint met een parallel lopende achterweg. Een duidelijke kernvorming met voorzieningen ontbreekt. De hoogspanningsleidingen vormen een zware visuele barrière westelijk van de kern. De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door de belevingswaarde van de hoogteverschillen en de markante uitzichten over het water van de Maas.

Stedenbouwkundig
Karakteristiek zijn de linten van historische en veel oudere bebouwing (Berikstraat, Dorpstraat en Holstraat) en het patroon van stegen rond de kerk. De kerk ligt beeldbepalend in de straatwand die vanuit het verre landschap waarneembaar is. De lintbebouwing bestaat uit relatief gesloten straatwanden en smalle wegprofielen met kleinschalige bebouwing, die als het ware een klein ensemble vormt. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking in sterke mate. Het binnengebied ‘achter Noenever’ betreft een nieuwbouwlocatie, waar historische vluchtpaden op uitkomen. Bij de inpassing van dit woningbouwplan wordt aangesloten bij de dorpse stedenbouwkundige korrel en wordt qua bouwhoogte rekening gehouden met de omliggende bebouwing.

Bebouwing
De karakteristieke historische bebouwing in het kernlint varieert qua maat en vormgeving van kleinschalige woonbebouwing tot relatief grootschalige incidenten als kerkgebouw en steenfabriek binnen de straatwand. Markant zijn incidentele decenniuminvullingen die sterk historiserend zijn vormgegeven (Holstraat). In beperkte mate komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. Incidenteel betreft dit monumentale statige huizen en bedrijfsgebouwen, georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Het kleur- en materiaalgebruik is overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing (van oudsher in de streek gebruikte) natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Het gebied Dorpstraat, Berikstraat en Holstraat rond de kerk vormt een monumentaal ensemble. Het woningbouwplan ‘Noenevershof’ is gelegen tussen Noenever, de Bergstraat en de Holstraat. De bebouwing mag uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap bestaan, met uitzondering van zeven bouwkavels, die ook uit twee bouwlagen met kap mogen bestaan. Hierdoor ontstaat een dorpse uitstraling en wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing.

Welstandsvisie
Het welstandsbeleid is gericht op het instant houden van de bestaande waardevolle structuur en een kwalitatieve invulling van het nieuwbouwplan ‘Noenevershof’. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. De nieuwbouw moet afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige korrel en belevingswaarde (dorpse uitstraling). Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern als ook de overgangen naar het open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor de naaste omgeving maar ook voor de landschappelijk beeldwerking.

Welstandcriteria

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing en het achterliggende woningbouwplan Noenevershof.
- 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.
- Het overwegend kleinschalig en bestaande beeld respecteren.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detaillering

- Kleinschalige gevelgeleding

Materiaal en kleur

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

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid

Buggenum woonbuurt

Nr. 16

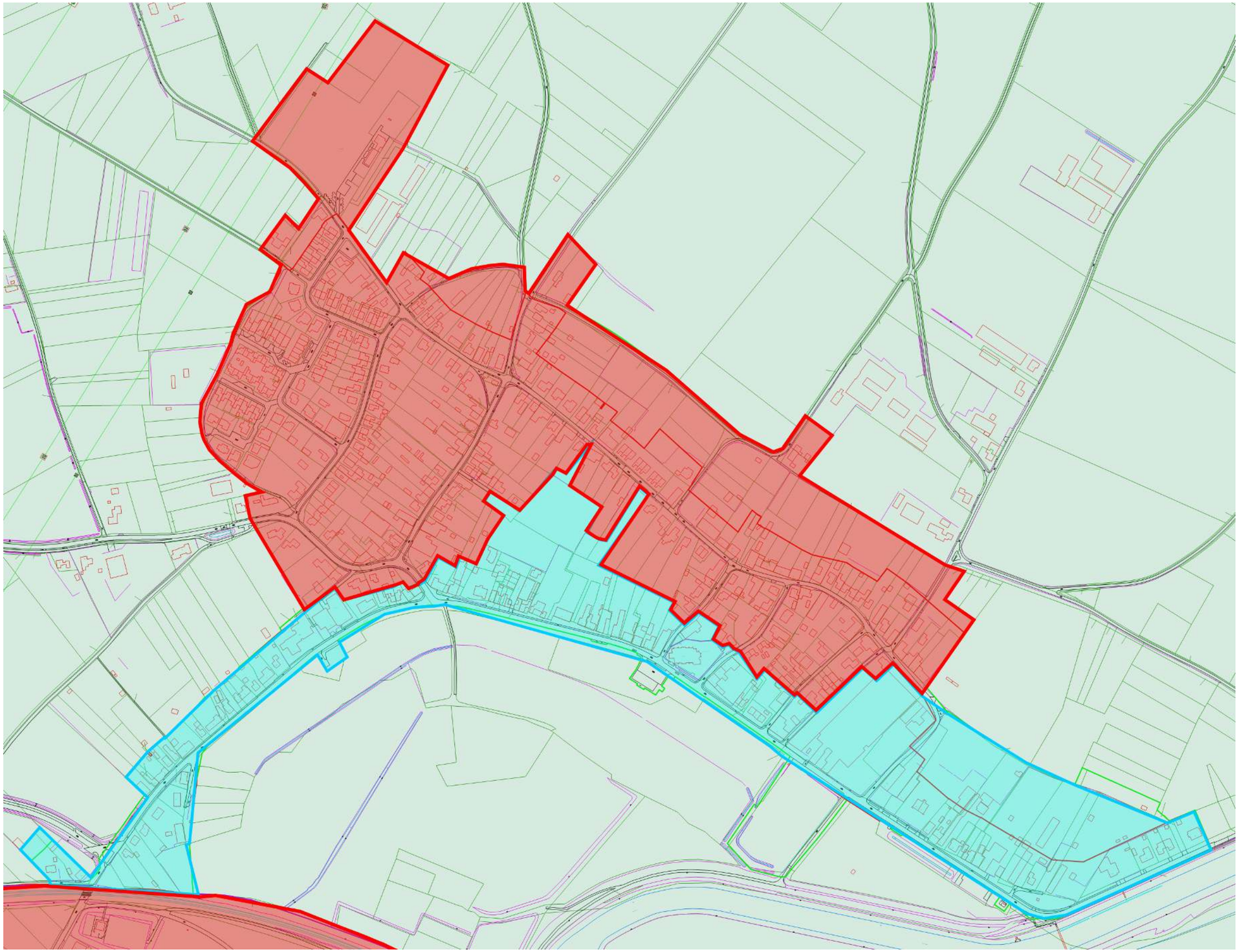
welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
De woonbuurt is gelegen achter historische kern. Deze kleinschalige structuur is gebaseerd op het patroon van straten die aansluiten op de historische structuur van linten en de parallel lopende achterweg. Een duidelijke kernvorming met voorzieningen ontbreekt. Opvallend is de uitwaaiering van bebouwing langs de Beriksstraat en Haelenerweg. Hierdoor is de karakteristieke openheid van het landschap rondom het landelijke Maasdorp aan de west zijde meer beperkt dan in de andere randen. De rand aan de noordzijde is amorf door uitlopers van woonbebouwing en agrarische bedrijven. De hoogspanningsleidingen vormen een zware visuele barrière westelijk van de kern.

Stedenbouwkundig
Karakteristiek zijn de linten en het patroon van stegen rond de kerk. Aan de Holstraat en aan de noord- en westrand hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden passend in de overwegend kleinschalige basisstructuur en in decenniumvormgeving. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristiek beeldwerking in beperkte mate.

Bebouwing
De bebouwing bestaat grotendeels uit kleinschalige woonbebouwing. Markant zijn incidentele decenniuminvullingen die sterk historiserend zijn vormgegeven (Holstraat). In beperkte mate komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. Het kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing (van oudsher in de streek gebruikte) natuursteen.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.



Buggenum

Haelen en Nunhem

Nr. 17

welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit meerdere specifieke terreinen met een karakteristieke kwaliteit. De historische structuur (Roggelseweg, Haelenerweg en Napoleonsweg) is gelegen op een verhoging in het terrein langs de Maas met uitzichten naar het landschap. Karakteristiek is het Kasteel Aldengoor met de groene Haelenschebeekzone midden door de kern. De woongebieden bestaan overwegend uit decenniumbuurten en zijn gelegen ten westen van de Napoleonsweg. De Napoleonsweg vormt een afzonderlijke dynamische zone van bedrijvigheid. Bijzonder zijn de terreinsprongen langs de Napoleonsweg en het hoogteverschil aan de Nunhemseweg. Rond het historisch wegenpatroon langs de Uffelsebeek (Kampweg, Hoogstraat) is een tweedeling ontstaan. Kenmerkend is de doorgang van de beekzone door de kern. Tussen Nunhem en Haelen (Caulitenstraat) ligt nog een open gebied tussen de kerkdorpen. Markant zijn de grootschalige complexen rond het kasteel Nunhem. Aan de Haelenerweg en Roermondseweg, Burg. Peetersstraat waaiert de bebouwing sterk uit.

Stedenbouwkundig

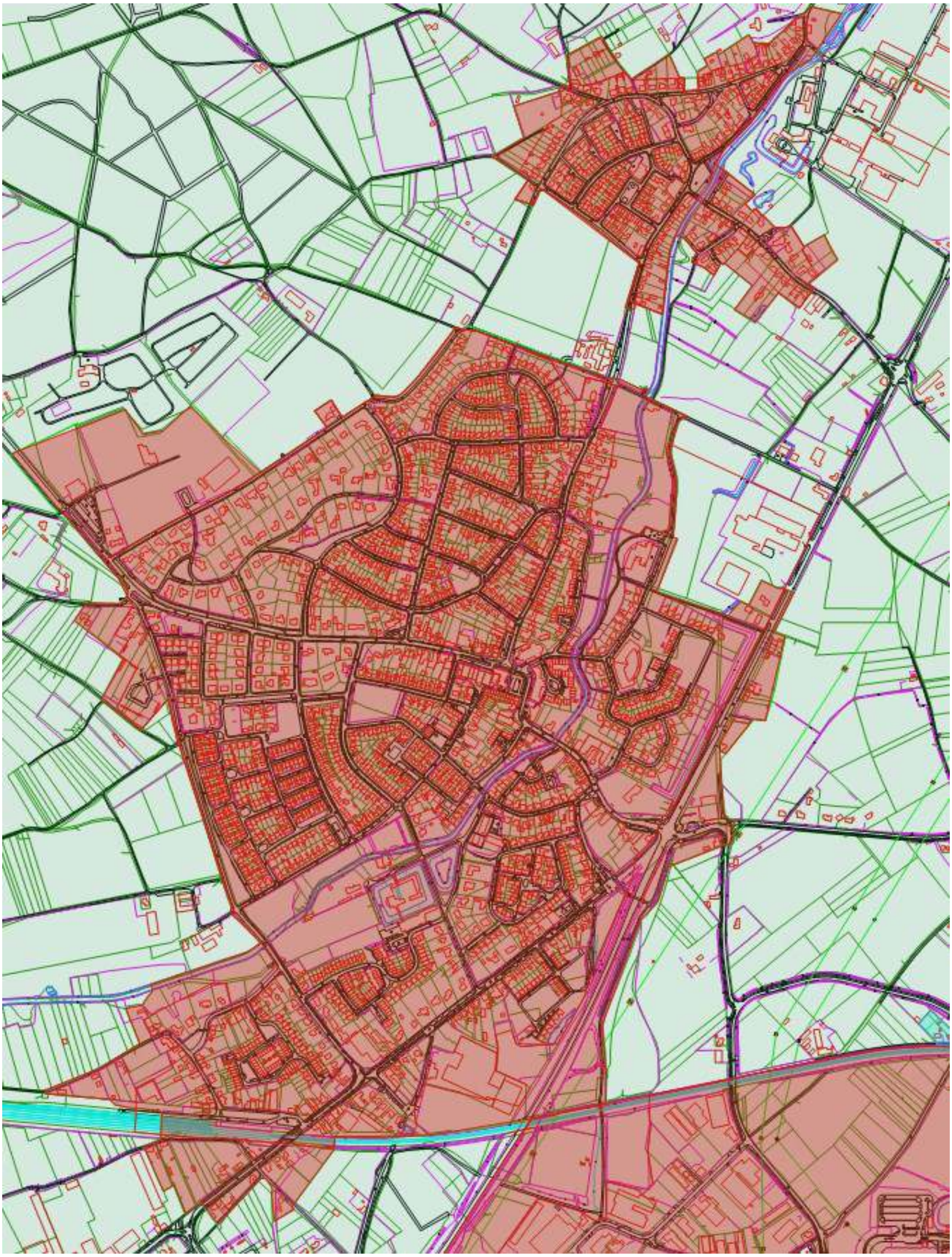
De historische straatpatronen (Roggelseweg, Burg. Aquariusstraat, Haelenerweg) zijn door decenniumbebouwing in sterke mate beïnvloed. De uitbreiding met voorzieningen en aanleg van pleinen met parkeerruimte leiden tot sterk amorfe ruimten (Raadhuisplein, Pastorij). Er zijn grote contrasten in schaal en vormgeving tussen bouwvolumes van commerciële ruimte en etagebouw in drie lagen. Dit samen met de voorts kleinschalige bebouwing draagt minimaal bij aan een specifieke ruimtelijke kwaliteit van Haelen (Burg. Aquarriusstraat en De Lingst). Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden in relatief kleinschalige basisstructuur, gegroepeerd in blokken of clusters met karakteristieke stedenbouwkundige patronen en inrichting van het openbaar gebied. Tussen de Roggelseweg en Valkenstraat liggen rechthoekige blokpatronen met strokenbouw uit de jaren 50 – 60, woonstraten uit de jaren 60 – 70 met ruime groenzones en bungalows in 1 bouwlaag (Eikendreef) en overwegend tweekappers jaren 80 (Valkenstraat). Tussen Roggelsestraat en Haelenschebeek ligt strokenbouw uit de jaren 50 – 60 (Vanloonstraat, Bongaertstraat), westelijk van Den Boezelaarstraat een jaren 70 – 80 woonbuurt met hoge dichtheid aan woonerven. Tussen de Napoleonsweg en Haelenschebeek liggen diverse jaren 80 – 90 straten, in hoge dichtheid (inbreidingsgebieden OpdenToum, Kloosterveld, H.Berghuisstraat, de Horst) en karakteristiek uitzicht op de beekzone (Burg.v.d.Broekstraat, Onder de Wien). Stationsplein en Napoleonsweg hebben een sterk contrasterende bebouwingsstructuur van oudere woningen, decenniuminvullingen en uitwaaierende grootschalige bedrijven. Na de realisatie van de omleiding Napoleonsweg ontstaan er kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De lintbebouwing van Nunhem bestaat uit relatief gesloten straatwanden en smalle wegprofielen met kleinschalige bebouwing. Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaats gevonden, passend in de overwegend kleinschalige basisstructuur en in decenniumvormgeving. Het gebied Burg. Peetersstraat en kerkplein is sterk amorf door sterke verschillen van bebouwing in vorm en schaal. Decenniumbuurten (Molenbeemden, Bergop, Marienschootstraat) vormen een sterke verdichting ten opzichte van de bebouwingsstructuur.

Bebouwing

De bebouwing van Haelen bestaat incidenteel uit karakteristieke oudere bebouwing passend in de kleinschalige basisstructuur, anderhalve bouwlaag met kap rond Speikerweg, Stationsplein, Roggelseweg en Napoleonsbaan. De decenniumbebouwing bestaat grotendeels uit woningen in twee bouwlagen met kap. Opvallend zijn de toevoegingen van kappen in het gebied De Keverbergstraat, In de Bremmen bestaand uit woningen met platte daken. Markant zijn de relatief grootschalige decenniuminvullingen die sterk contrasteren in maat, vormgeving en vooral in kleur en materialen (Raadhuisplein, Napoleonsbaan). De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik is overwegend (rode) baksteen en natuursteen. Monumentale incidenten zijn het kasteelcomplex Aldengoor en de kerk.
De incidentele monumentale gebouwen in Nunhem zijn de kerk en het kasteel die aan de beekzone beeldbepalend zijn. Kleur en materiaalgebruik is overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Bij het kasteelcomplex staan diverse grootschalige kantoor- en bedrijfsgebouwen die in vormgeving en schaal zeer sterk contrasteren met de beeldvorm van het kasteelcomplex.

Welstandsvisie

Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.



Haelen-Nunhem

Horn

Nr. 18

Historisch centrumgebied, welstandsplichtig.

Overig gebied, welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat uit een veelvoud van specifieke terreinen met elk een karakteristieke kwaliteit en identiteit. De historische kleinschalige structuur (Dorpstraat, Wal, Beurik) is gelegen op een verhoging in het terrein langs de Maas met karakteristieke uitzichten naar het landschap. Markant is de terreinsprong aan Kemp en Burg. Huybenstraat. De woongebieden bestaan vooral uit decenniumbuurten en zijn gesitueerd rond het kruispunt Beegderweg, Haelerweg en Rijksweg. De Rijksweg en de Heythuyserweg vormen een dynamische zone van bedrijvigheid en wonen met uitwaaierende bebouwing. De hoogspanningsleidingen vormen visuele barrières aan de Napoleonsweg en Maas.

Stedenbouwkundig
Karakteristiek zijn de linten van historische en oudere bebouwing (Dorpstraat, Hoogstraat, Broekstraat, Posthuisweg en Beurik). Deze linten bestaan uit relatief gesloten straatwanden en smalle wegprofielen met kleinschalige bebouwing. Het Raadhuisplein is sterk amorf door ontbrekende straatwanden, situering van de kerk aan de rand van de kern en sterk contrasterende bouwvolumes van commerciële ruimte en etagebouw in 3 lagen rond plein en Dorpstraat. Aan alle straten hebben decenniumuitbreidingen plaatsgevonden passend in de relatief kleinschalige basisstructuur en decenniumvormgeving. De bebouwing is gegroepeerd in blokken of clusters met karakteristieke stedenbouwkundige patronen en inrichting van het openbare gebied. Tussen Dorpstraat en Mussenberg liggen rechthoekige blokpatronen, incidenteel komt strokenbouw uit de jaren 50-60 voor met overwegend tweekappers. Oostelijk van de Haelerweg liggen woonstraten uit de jaren 60 – 70 met ruime groenzones en hoogteverschillen. Westelijk van de Haelerweg en noordelijk van de Rijksweg liggen jaren 80 – 90 straten, met hoge dichtheid en met typerende randen van achtertuinen. Het oude wegenpatroon is aangepast en de ruimtelijke opbouw is sterk amorf doordat begeleidende structuren ontbreken. Het gebied Bergerweg bestaat uit een zeer open structuur in een boszone, grenzend aan het complex jeugddorp Bethanië met relatief veel bebouwing. Het gebied Posthuisstraat, Eindstraat, Beurik vormt een lint van oudere agrarische bebouwing met karakteristieke kwaliteit aan de rand van de kern. De Rijksweg en Heythuyserweg hebben een eigen sterk contrasterende bebouwingsstructuur van oudere woningen, molens, decennium-invullingen (hoogbouwcomplex aan de Maaslandstraat) en grootschalige bedrijven. De Rijksweg vormt een barrière tussen de woongebieden: ruimtelijk qua profiel en functioneel qua verkeersfunctie.

Welstandsvisie
Het gebied rondom het monumentale kasteel, is vanuit historisch oogpunt belangrijk voor de eigen identiteit van Horn. Alhoewel dit gebied reeds amorf is, door contrasterende bebouwing, is het behouden c.q. versterken van dit waardevolle gebied belangrijk. Hierdoor is dit gebied welstandsplichtig. Het overige gebied van Horn is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is hier gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Welstandcriteria

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

- Ligging in de omgeving
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur van straten en rooilijnen

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, bestaande beeld respecteren.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detaillering

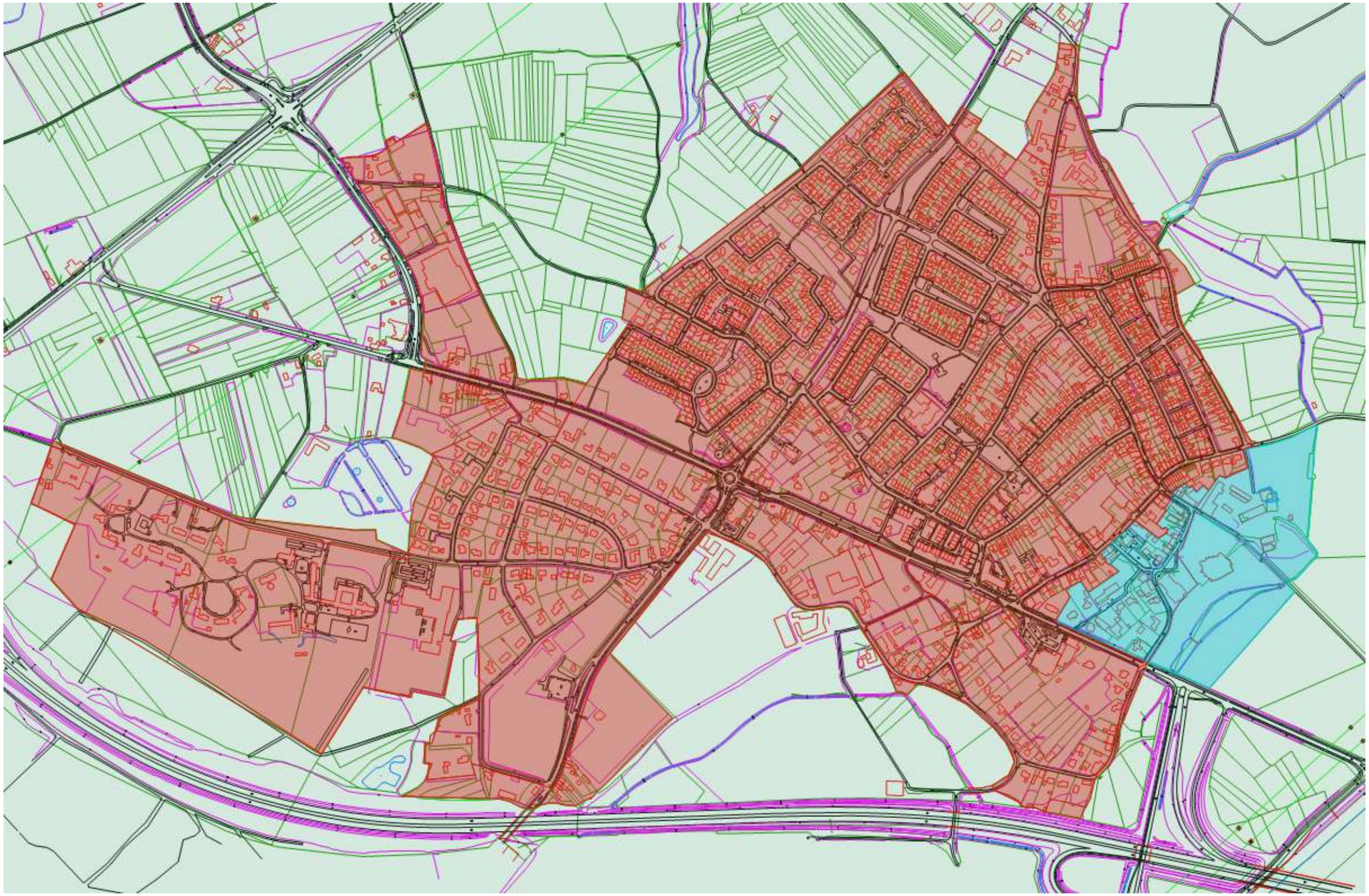
- Kleinschalige gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen. Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid



Horn

Bedrijventerrein Windmolenbos-Zevenellen

Nr. 19

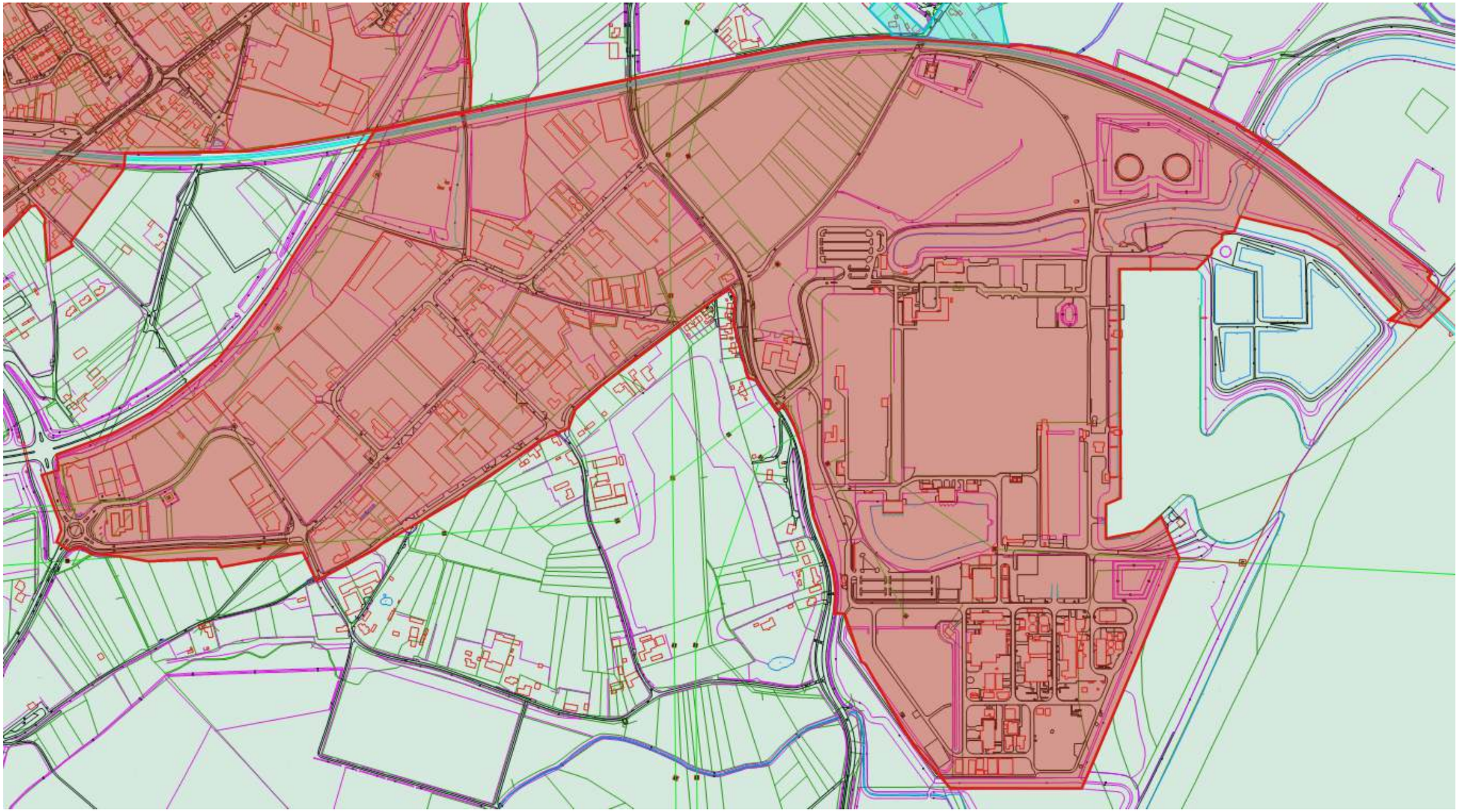
welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven, met verschillende onderdelen: het relatief kleinschalige bedrijventerrein Windmolenbos, de woonstraten Broekweg, Roermondseweg en de grootschalige industriezone Zeven Ellen. Het gebied ligt opgesloten tussen de Oude Maas, het Lateraalkanaal, de spoorlijn en de omleiding Napoleonsweg ten oosten van Haelen. Karakteristiek zijn de grootschalige objecten van de elektriciteitscentrale met hallen, schoorstenen en hoogspanningsleidingen. Vooral de grote bouw-massa's vormen een landmark aan de Maas. Deze vormen een schril contrast met de aanwezige woonbebouwing en de kleinschalige open structuur van het Maasdal. Opvallend zijn de barrières (spoorlijn, omleiding Napoleonsweg, Oude Maas) die het gebied omgeven.

Stedenbouwkundig
Het gebied tussen de Roermondseweg en de Maas bestaat uit zeer groot-schalige gebouwen en voorzieningen met afzonderlijke stedenbouwkundige korrel. De infrastructuur en verkaveling vormen een groot contrast met de incidentele woningen aan de Roermondseweg. Het gebied Windmolenbos bestaat uit een blokpatroon met kleinschalige loodsen en open opslagterreinen aan Windmolenven en De Giesen, noordelijk van de P. Schreursweg. Tussen de P. Schreursweg en de Oude Maas ligt een rij woningen aan de Broekweg geïsoleerd in het landschap. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van bedrijfsactiviteiten. Specifieke straatprofielen zijn niet voorhanden.

Bebouwing
De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is geen structurele opbouw of zonering van een opslagzone en bebouwing. Het materiaalgebruik is niet specifiek bepaald. De voorkomende woonbebouwing bestaat uit twee lagen met kap en heeft geen relaties met de directe omgeving. De bedrijfsgebouwen van de energiecentrale zijn zo grootschalig dat schaal en vormgeving een op zichzelf staand (landschappelijk georiënteerd) regime hebben.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers/ondernemers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.



Bedrijventerrein Windmolenbos-Zevenellen

Hunsel

Nr. 20

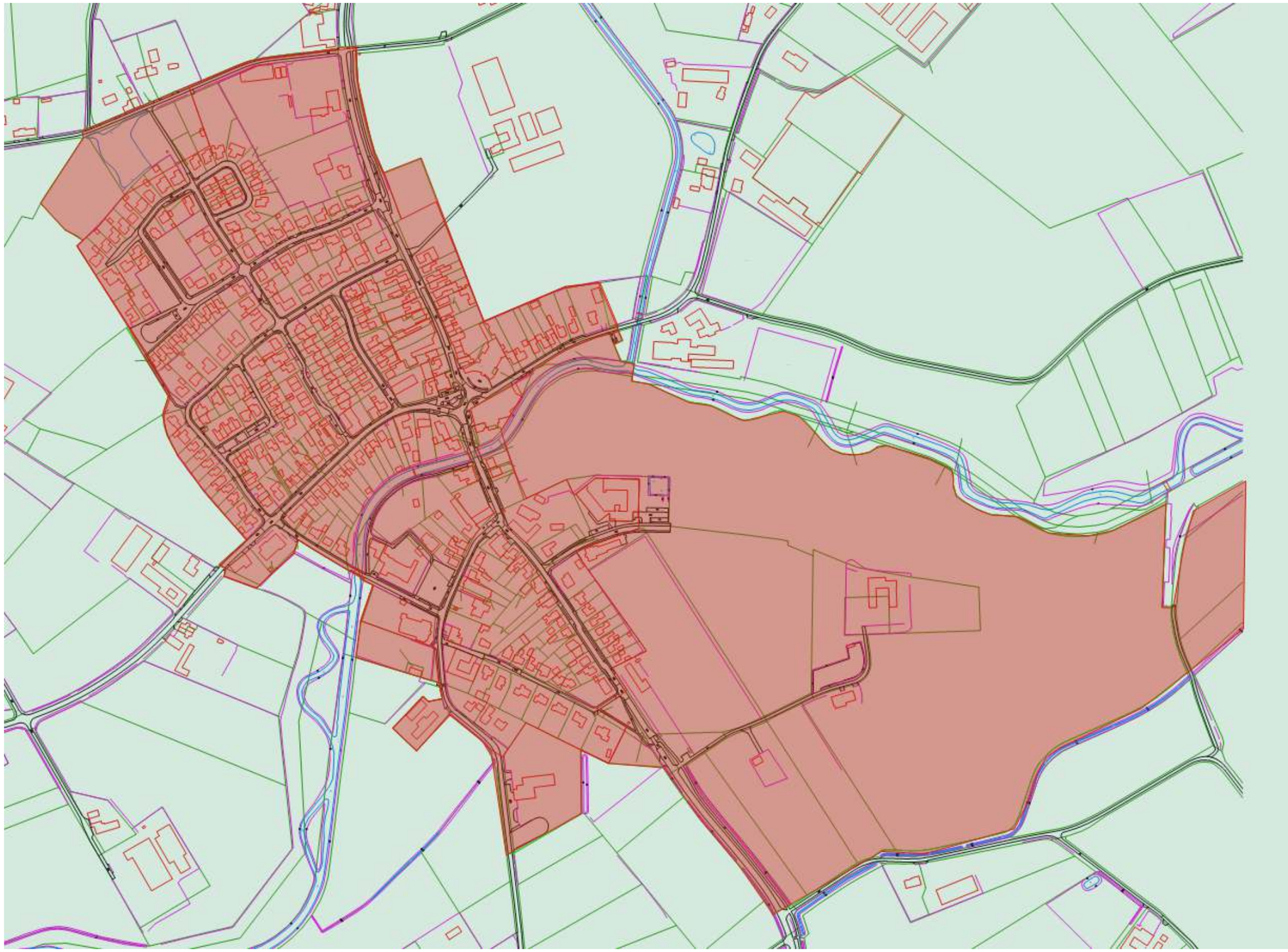
welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied is gelegen rond een historisch wegenpatroon over de Uffelse Beek (Kallestraat, Kraakstraat), waardoor een karakteristieke tweedeling is ontstaan. De kleinschalige historische lintfragmenten (Eikesstraat, Jacobusstraat) worden omgeven door decenniumwoonbuurten van beperkte omvang. De bebouwing waaiert sterk uit langs de Kallestraat en Eikesstraat. Kenmerkend is de brede doorgang van de beekzone door de kern. Ten noorden hiervan liggen decenniumuitbreidingen. Vanuit de randen zijn karakteristieke uitzichten naar het landschap van het gebied Haler.

Stedenbouwkundig
Het historisch patroon van de Kallestraat, Kraakstraat en Eikesstraat, Jacobusstraat met sporadisch oudere bebouwing bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en open wanden. De entreezone aan de Jacobusstraat is karakteristiek met het zicht op de beekzone en de situering van de kerk aan de rand van de kern. De voorzieningen aan de Eikesstraat en het raadhuis sluiten de beleving van de Uffelse Beek af. De ruimtelijke kwaliteit aan de driesvormige ruimte is sterk amorf door de relatief lage bebouwing en de open zichtlijnen door straatruimten naar het landschap. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decenniumwoningbouw. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Opvallend zijn de woonstraten aan de Kallestraat ten opzichte van de noordelijke woonstraten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap

Bebouwing
Karakteristieke oudere bebouwing is sterk beperkt qua maat en vormgeving. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.



Hunsel

Ell

Nr. 21

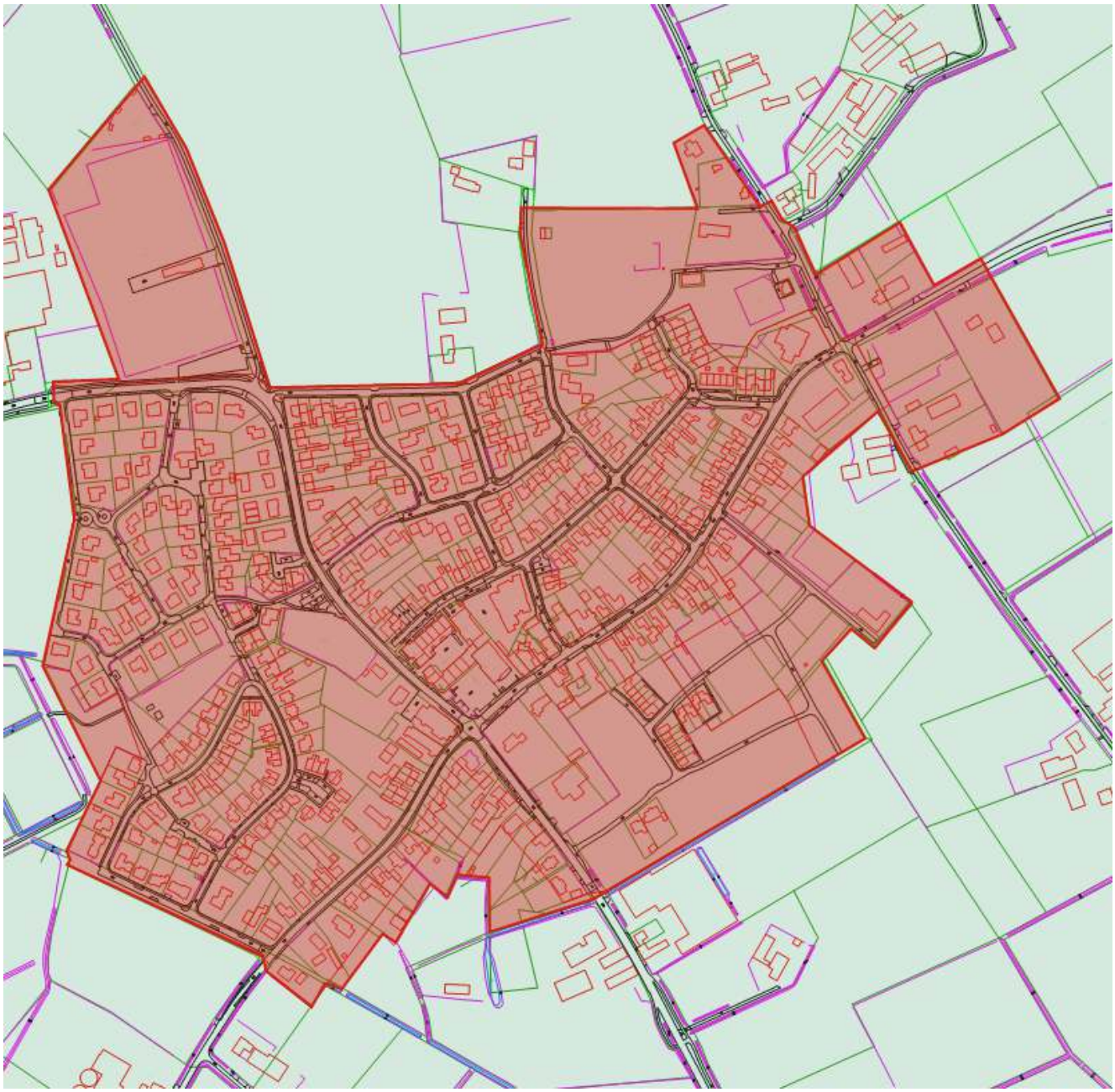
welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied is gelegen rond een kruispunt van historische linten en wordt omgeven door decenniumwoonbuurten van beperkte omvang. De bebouwing waaiert sterk uit langs de Antoniusstraat en Sebastiaanstraat. Ten noorden hiervan liggen decenniumuitbreidingen. Het Kanaal Wessem-Nederweert en de A2 vormen een harde barrière en het basispatroon westelijk van Ell is door de aanleg van infrastructuur rigoureus aangepast. Vanuit de randen is een karakteristiek uitzicht naar het landschap.

Stedenbouwkundig
Het historische patroon van de Antoniusstraat en Sebastianusstraat bestaat uit rechte straten met relatief smalle straatprofielen en gesloten wanden met incidenteel oudere bebouwing en veel decenniuminbreidingen. De entreezone aan de Hoogstraat en het Scheijmansplein is sterk amorf door de sterk variërende bebouwing (etagewoningen in drie bouwlagen en oudere woningen in een laag met mansardekap) in combinatie met zeer brede straatprofielen. De ruimtelijke kwaliteit van het plein wordt niet ondersteund door de inrichting van het openbare gebied. Het kerkgebouw met de omliggende ruimte onttrekt de aandacht aan het plein. De beeldwerking van het Scheijmansplein en de Sebastiaanstraat worden gedomineerd door reclamevoering. De decenniumuitbreidingen passen in de overwegend kleinschalige basisstructuur en hebben een typerende decenniumvormgeving. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing
De karakteristieke oudere bebouwing past qua maat en vormgeving in de kleinschalige basisstructuur. De bebouwing ligt echter sterk verspreid aan de Antoniusstraat en Sebastiaanstraat. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. Bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.



Ell

Haler

Nr. 22

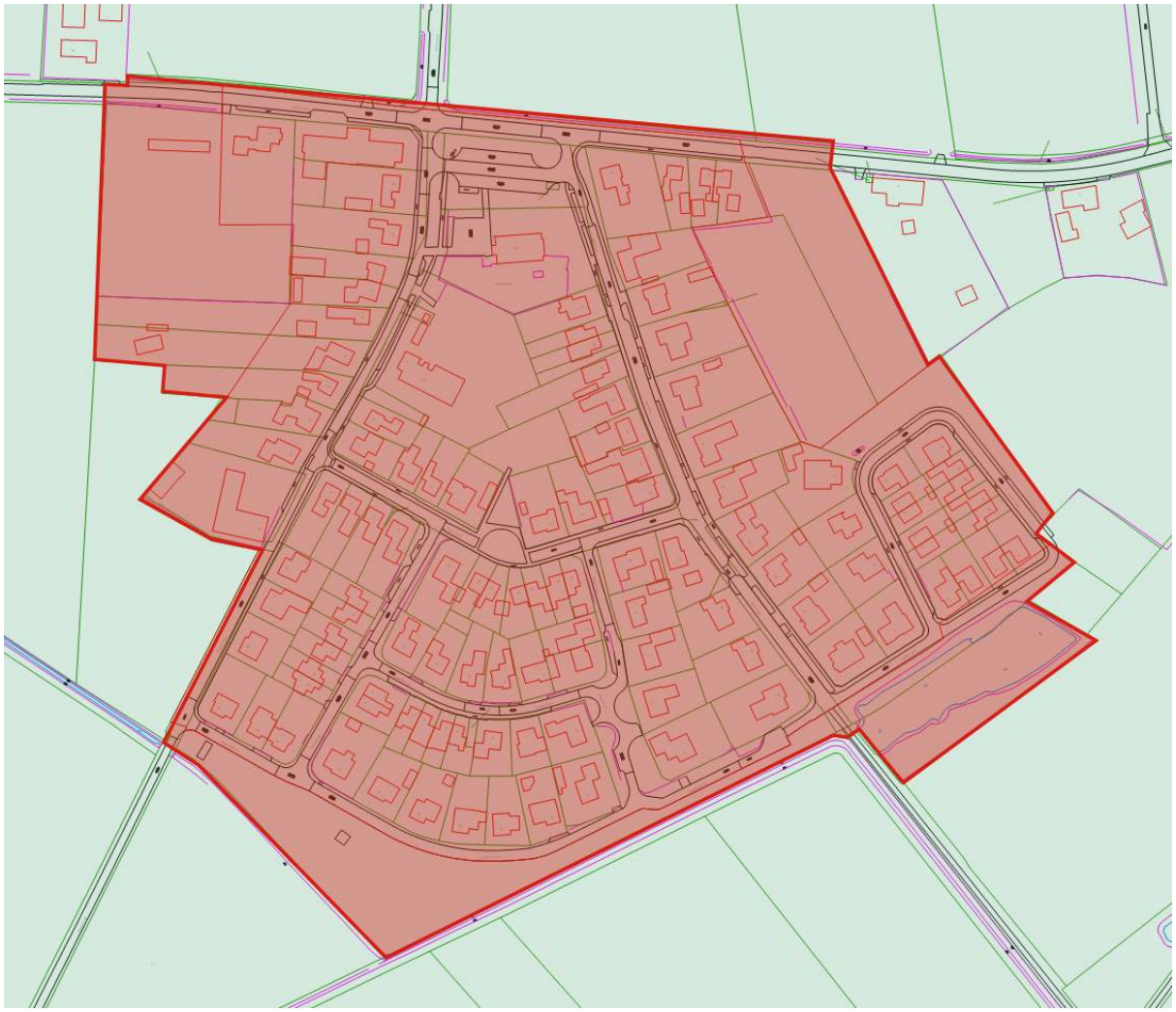
welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat voornamelijk uit een woonbuurt uit de jaren 50. De kern ligt geïsoleerd in de landschapszone Haler, die een oudere en grotere structuur vormt (kamp- en veldontginningen). Agrarische bedrijven waaieren uit aan de Isidoorstraat en Lochterstraat. Het waaiervormig blokpatroon met woonstraten ligt rondom de kerk. De kleinschalige kern bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van de jaren 60 tot 80. Kenmerkend is de situering van de woningen in het open landschap.

Stedenbouwkundig
Het stedenbouwkundig patroon bestaat uit rechte straten met brede straat-profielen en open bebouwingsstructuur. De entreezone aan de Isidoorstraat met kerk aan centraal plein is amorf en ligt open naar het landschap. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decenniumwoningbouw in specifiek waaiervormig stedenbouwkundig plan. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap richting land-schapszone Haler. De inrichting van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing
De bebouwing past grotendeels in de kleinschalige basisstructuur. Decenniuminvullingen van twee bouwlagen met kap vormen de basis-structuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Naast meer uniforme bouwstroken komt ook eigenbouw voor uit de jaren 80 - 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.



Haler

Ittervoort

Nr. 23

Gebied langs Napoleonsweg, welstandsplichtig gebied

Overig gebied, welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het historische lint van de Margarethastraat is gelegen tegen de Napoleons-baan en omgeven door decenniumwoonbuurten van beperkte omvang aan de noordzijde. Aan de westzijde ligt de kern Neeritter op een steenworp afstand en in het westen loopt het woongebied bijna door in het grootschalig bedrijventerrein Ittervoort. Vanuit de randen zijn karakteristieke uitzichten naar het landschap.

Stedenbouwkundig
Het historisch patroon van de Margarethastraat is een meanderende straat met relatief gesloten straatwanden (zuidzijde). De incidenteel voorkomende oudere bebouwing heeft een typerende vertanding van de rooilijn met veel decenniuminbreidingen. De entreezone aan de Napoleonsbaan sluit aan op een driesvormige ruimte rond de kerk. Dit gebied is sterk amorf door de openheid en sterk variërende bebouwing (etagewoningen in drie bouwlagen en oudere woningen in een laag met mansardekap). De decennium-uitbreidingen passen in de overwegend kleinschalig basisstructuur en zijn uitgevoerd in een typerende decenniumvormgeving. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen (richting Neeritter) en uitzichten naar het landschap. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing
De karakteristieke oudere bebouwing die qua maat en vormgeving past in de kleinschalige basisstructuur, ligt sterk verspreid aan de Margarethastraat. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. Bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik is overwegend rode baksteen. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Welstandsvisie
Het welstandsbeleid is gericht op het in standhouden en verbeteren van de bestaande structuur langs de Napoleonsweg Deze zone is de entree van Leudal vanuit België. Een goede kwaliteit van de bebouwde omgeving is positief voor de belevingswaarde van dit gebied. Het overige gebied van Ittervoort is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Welstandcriteria

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

- Ligging in de omgeving
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur van straten en rooilijnen

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, bestaande beeld respecteren.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detaillering

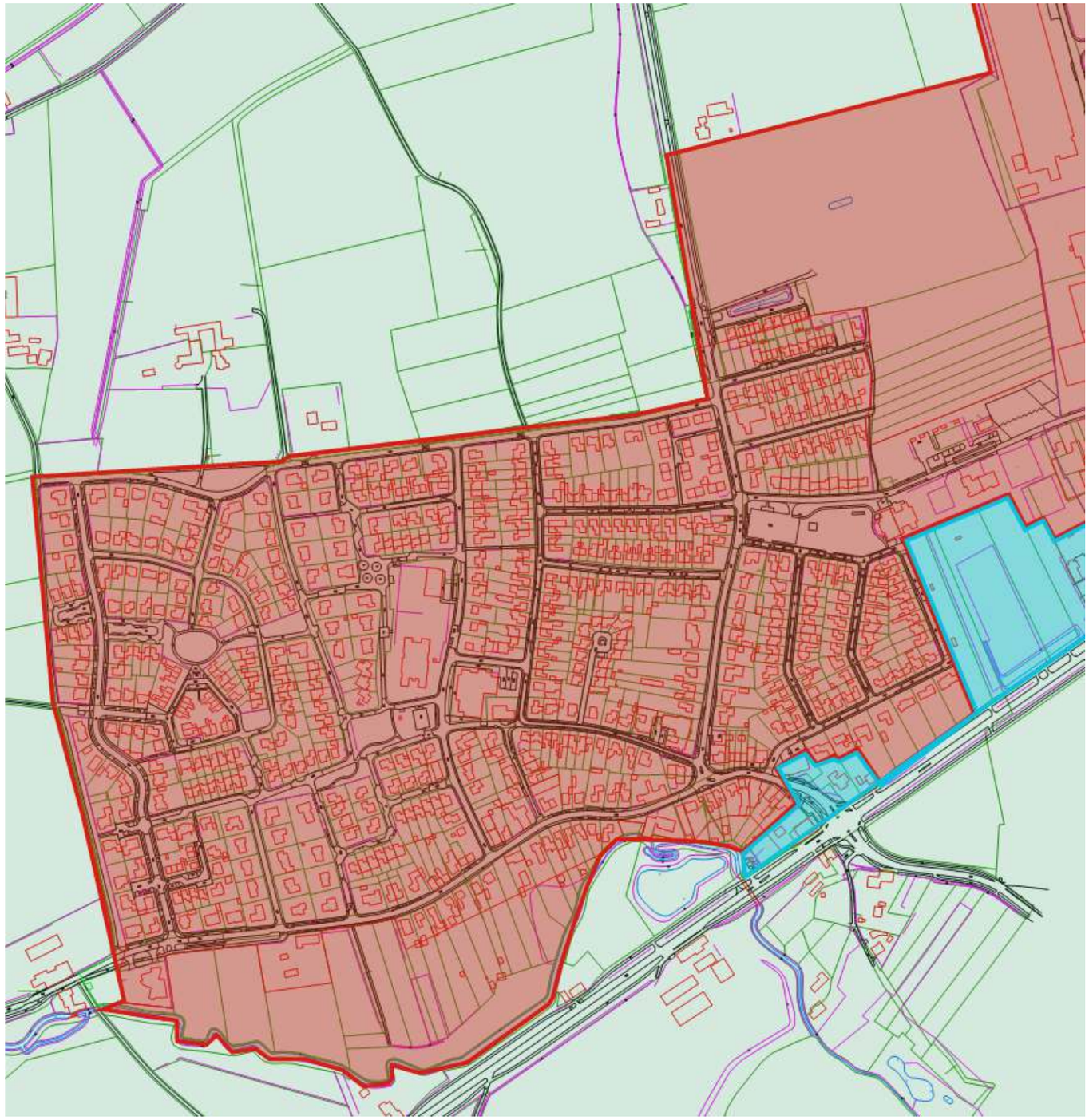
- Kleinschalige gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen. Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid



Ittervoort

Ittervoort bedrijventerrein

Nr. 24

Gebied langs Napoleonsweg, welstandsplichtig gebied

Overig gebied, welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opbouw. Het gebied ligt op een zichtlocatie van de Napoleonsweg en A2. Het bedrijventerrein ligt tegen de woonkern Ittervoort (Sleestraat). Karakteristiek is de grootschalige telecommunicatietoren die een landmark vormt aan de A2, de Maas en in de verre omtrek van het open agrarisch landschap. Opvallend zijn de barrières (autosnelweg, Napoleonsweg) die het gebied omgeven.

Stedenbouwkundig
Het gebied bestaat uit een park in blokpatroon van loodsen en open opslagterreinen langs de Napoleonsbaan met aparte toegangswegen. Opvallend zijn de incidentele artefacten van de oudere structuur (boomgroep en kleinschalig ouder gebouw) aan de rand van het bedrijventerrein. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone langs de Napoleonsweg zijn zeer ruim van profiel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt Ittervoort is vrij abrupt. Aan de zichtzijde van de Napoleonsweg staan kwalitatieve bedrijfsgebouwen, die zorgen voor een kwalitatieve uitstraling van het gebied.

Bebouwing
De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard. Bij de bebouwing aan de zijde van de Napoleonsweg zijn veelal kwalitatievere materialen toegepast.

Welstandsvisie
Het welstandsbeleid is gericht op het in standhouden en verbeteren van de bestaande structuur langs de Napoleonsweg. Deze zone is de entree van Leudal vanuit België. Een goede kwaliteit van de bebouwde omgeving is positief voor de belevingswaarde van dit gebied. Het overige gebied van Ittervoort bedrijventerrein is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers/ondernemers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Welstandcriteria

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

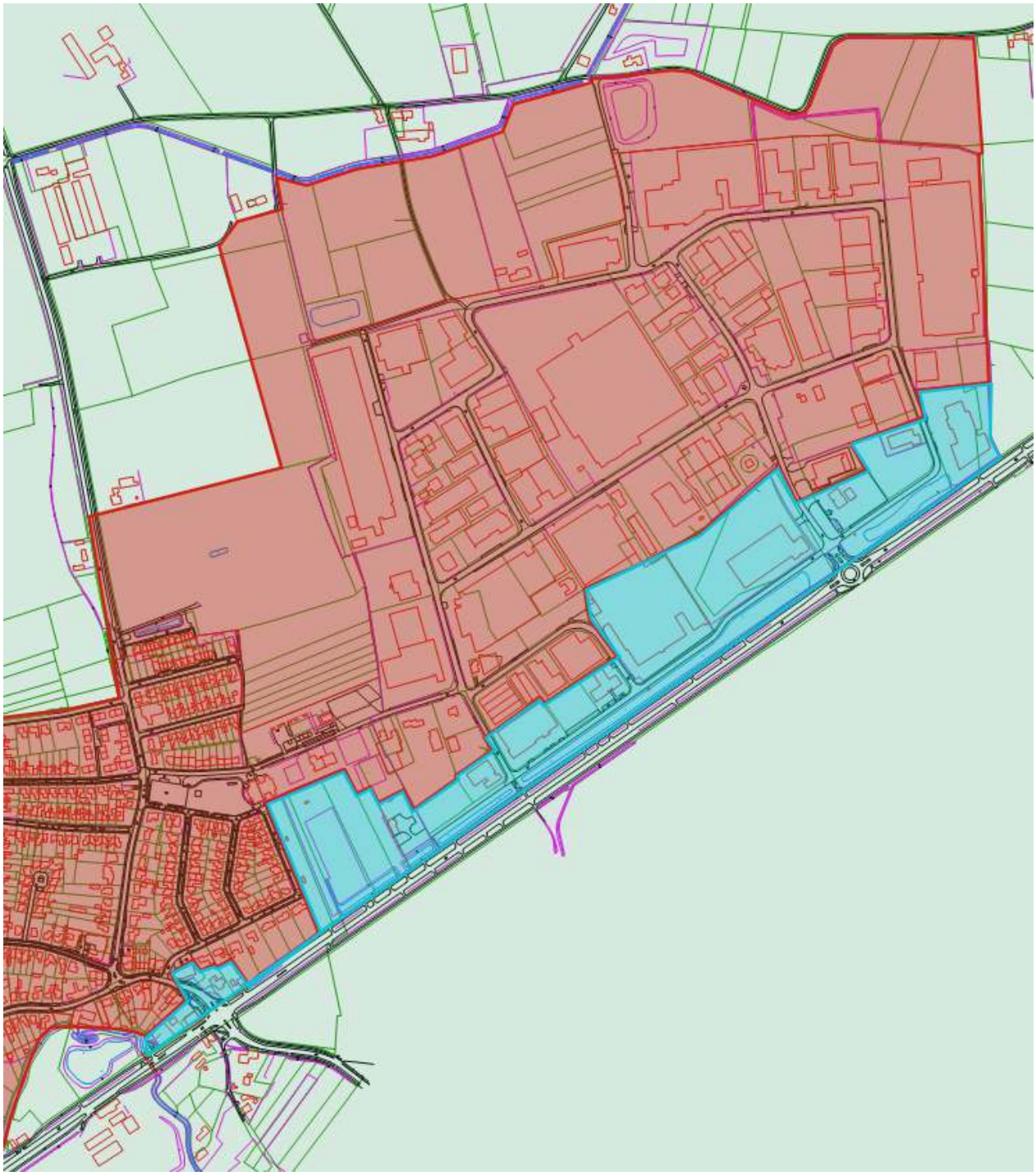
Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid



Ittervoort bedrijventerrein

Neeritter Kern

Nr. 25

welstandsniveau 1, welstandsplichtig gebied

Algemene gebiedstypologie
De kernzone wordt gekenmerkt door een historisch blokpatroon met een kleinstedelijke structuur. Het historisch patroon van wegen, stegen en driesvormig plein met lintbebouwing is gelegen op een terreinverhoging langs de Itterbeek met karakteristieke doorzichten naar het landschap. Deze zeer kleinschalige structuur is gebaseerd op een rechthoekig patroon van relatief gesloten straatwanden met smalle profielen. Aansluitend op de Itterbeek ligt een wal rondom de kern die ruimtelijk goed bewaard is. De kern is hard begrensd aan de beekzone. Typerend is de locatie van de kerk aan de rand van de kern. Het kerngebied vormt een waardevol ensemble dat nog goed herkenbaar en intact is.

Stedenbouwkundig
Karakteristiek is het blokpatroon van parallelle wegen met stegen en het Krekelbergplein. Het gebied heeft een beeldkwaliteit van kleinstedelijkheid. De straatprofielen wisselen sterk in breedte en bouwhoogte (een bouwlaag tot 2 of 3 hoge bouwlagen met kappen) en gesloten wanden. Het waardevolle kerngebied is ruimtelijk sterk begrensd door de beek en de graaf als onderdeel van de groenstructuur. De ruimte rond de kerk is amorf door ontbrekende bebouwing en doorzicht naar het landschap. Decennium-uitbreidingen zijn beperkt. De inrichting van het openbare gebied is minimaal ondersteunend voor de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking. Kleurstelling en inrichtingselementen sluiten minimaal aan op de basisstructuur. Decenniumwoonbuurten liggen noordelijk van De Wal en Maartenstraat.

Bebouwing
De bebouwing betreft incidenteel karakteristieke historische en oudere bebouwing die qua maat en vormgeving passen in de kleinschalige basisstructuur. Markant zijn incidentele grootschalige panden. Incidenteel komen decenniuminvullingen voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Het gebied is geen beschermd stads- en dorpsgezicht. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Welstandsvisie
Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herken-bare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de landschappelijke situatie. De decenniuminvullingen aan de randen van het gebied zijn minder welstands-gevoelig. De uitwaaiering van woonbebouwing en (agrarische) bedrijven benadelen de karakteristieke belevingswaarde van de randen van de kern in het open landschap. Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en instandhouden van deze bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overwegingen te worden betrokken.

Welstandcriteria

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden en de bebouwingsstructuur.
- 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 beslotenheid en doorzichten naar landschap.
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: zorg voor de beperkte hoogteverschillen waardoor vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen en de randen van het woongebied behouden blijft

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 in detail positief afwijken van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Het overwegend kleinschalige beeld dient te worden gerespecteerd.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detaillering

- Gesloten gevelwanden
- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (geschilderde baksteen, vanouds in de streek gebruikte natuursteen, rode of gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Geen felle synthetische kleuren toepassen.

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid

Neeritter woonbuurt

Nr. 26

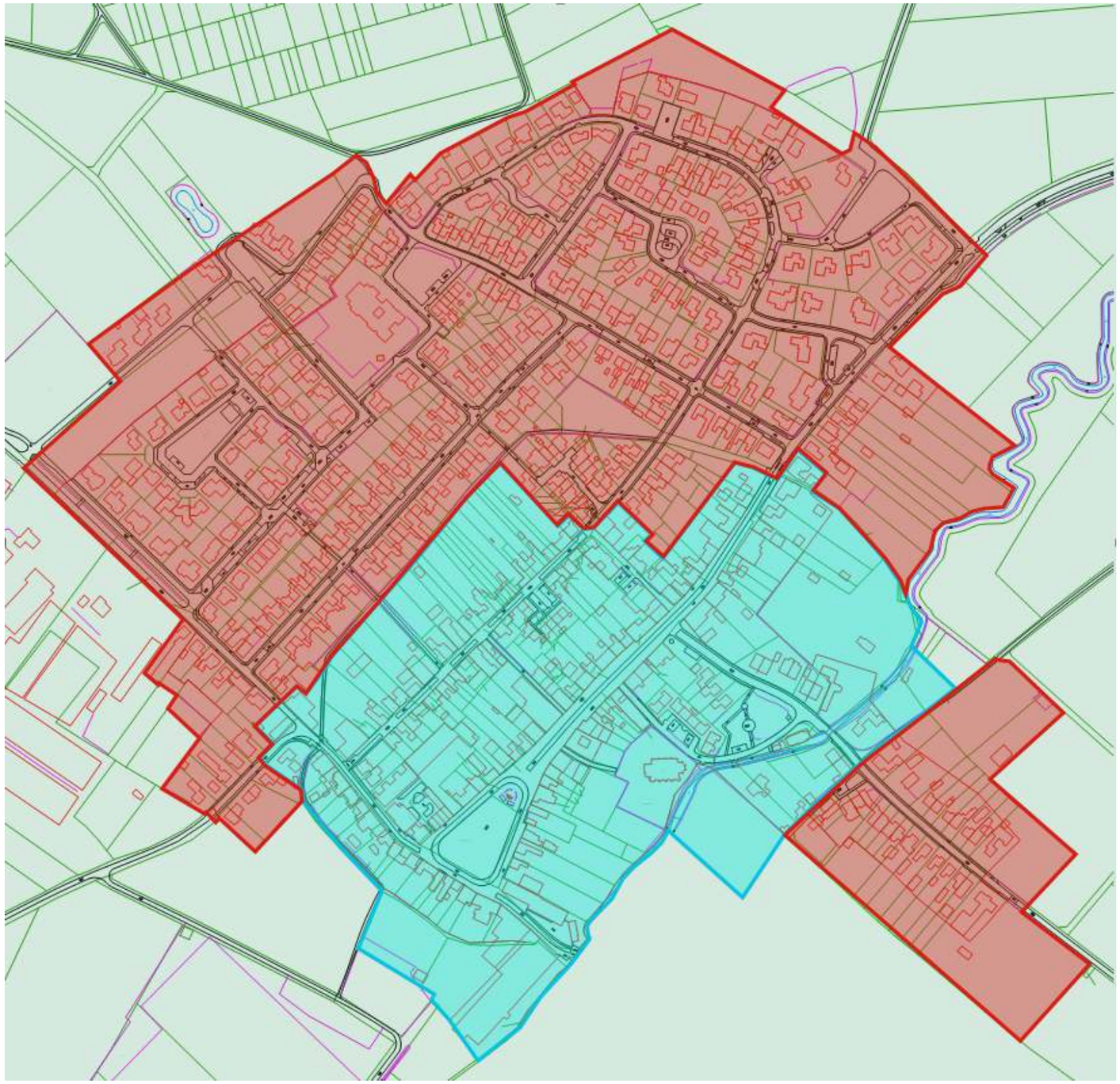
Welstandsniveau 2, welstandsvrij gebied

Algemene gebiedstypologie
De woonbuurt wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decennium-uitbreidingen rondom de historische kern. Aanwezige groenzones sluiten aan op elementen van laanbeplanting en Itterbeek. De randen zijn een duidelijke begrenzing van de kern. Het gebied bestaat overwegend uit woningen. Er zijn ook grootschalige complexen voor recreatie en scholen die sterk contrasteren met de kleinschalige basisstructuur.

Stedenbouwkundig
De woonbuurt van Neeritter bevat decenniumvormen per straat. Incidenteel komt strokenbouw uit de jaren 50-60 voor overwegend in tweekappers. De Diamantstraat en Robijnstraat markeren de rand van de kern met bebouwing uit de jaren 70 en 80. Aan de Ringstraat vindt uitwaaiering plaats van eigenbouw uit de jaren 90, twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal aansluitend op de woonerven Op den Heuvel. De randen zijn beeldbepalend voor de kern maar liggen dicht bijeen. Door een minimale openheid tussen de kernen dreigt het gebied aaneen te klonteren. Typerend is de uitwaaiering aan de Haardstraat en Ringstraat.

Bebouwing
De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving.

Welstandsvisie
Het gebied is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing relatief laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.



Neeritter

Buitengebied

Nr. 27

Welstandsplichtig gebied

Algemene gebiedstypologie
Dit gebied is overwegend in gebruik als agrarische gronden en natuur-gebieden. Het is sporadisch bebouwd met incidentele objecten als agrarische bedrijfsgebouwen, vrijstaande oudere woningen aan historisch patroon van wegen, monumentale complexen zoals kasteel en/of boerderijen, (water)-molens, recreatieve complexen en kleinschalige bedrijven. Het gebied is onderdeel van een grotere landschappelijke ordening van de beekdalzones en ontginningsgebieden. Opvallend zijn de visuele barrières van de Rijksweg N68 en de A2, spoorlijn, het kanaal Wessem – Nederweert.

Stedenbouwkundig
Het landschappelijk gebied is te ervaren vanaf de randen van de bebouwing en specifiek vanaf doorzichten in het merendeels vlakke landschap. Vrije uitzichten in het landschap zijn bepalend voor de belevingswaarde en de oriëntatie binnen het gebied (kerktorens, fabrieksschoorstenen, zendmasten en windmolens). Incidenteel komen gebouwen of complexen voor aan de bestaande structuur van wegen. De incidentele bebouwing is merendeels gerelateerd aan het open gebied (agrarische functie, recreatief-commerciële functie, situering aan water, afzondering van kloosters, steenfabriek, etcetera).). Opvallend is de grootschalige blokvormige structuur van de gebieden Caluna, Hollander, Heide, Aan de Bergen, gebied boerderijweg die onderdeel zijn geweest van oude en jonge ontginningsgebieden. Verder is de lineaire structuur van het gebied Hoogstraat, parallel aan het kanaal en gesitueerd tegen de landschapszone Haler.

Bebouwing
De monumentale complexen en landgoederen vormen bijzondere relicten van historische waarden, al dan niet gekoppeld aan een kleinschalige waardevolle (natuur)landschapszone. Zowel bij monumentale panden als bij moderne agrarische bedrijven komen grootschalige bouwmassa's voor.
Markant zijn specifieke gebouwen ten behoeve van commercieel - recreatieve functies variërend van kleinschalig kamperen bij boerderijen tot een grootschalig kuuroord met bijbehorende infrastructuur in een basisstructuur van natuurlijk of overwegend kleinschalig landschap. Uitzicht op deze specifieke gebouwen is door de lange zichtlijnen van invloed op een verre omgeving.

Waardering
Het gebied is welstandsgevoelig door de hoge kwaliteit van het gebied en de specifieke opbouw van overwegend agrarische bebouwing in een specifieke en relatief waardevolle structuur van landbouwgebieden. Voorkomende aanwezige bebouwing is over het algemeen gerelateerd aan landschappelijke aspecten of is functioneel gezien aan een eigen beeldvorming en beeld-kwaliteit gekoppeld (bijvoorbeeld recreatieve complexen, agrarische bedrijven, kloosters, etc.).

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is vooral gericht op handhaving en versterken van de bestaande opzet binnen de bestaande landschappelijke gegeven. Daarnaast worden ook alternatieve (innovatieve) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande landschappelijke context kan in schaalgrootte sterk verschillen van de kleinschalige historische verkaveling en met boomgaarden en houtwallen omzoomde boerderijen. Bij de planvorming dient hiermee rekening te worden gehouden. Reclamevoering dient zorgvuldig behandeld te worden. De criteria zijn opgenomen in de welstandsnota 'Leudal'. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor de naaste omgeving maar ook voor de landschappelijke beeldwerking. Concrete criteria zijn beschreven in de beleidsnotitie 'agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal'. In deze nota deze nota zijn gerichte regels opgenomen per staltype per gebied.

Welstandcriteria

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het buitengebied (openheid landschap, natuurlijke en agrarische uitstraling). Ten aanzien van de woonbebouwing, bijzondere aandacht de lintbebouwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden. Geen industriële uitstraling creëren.
- 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
- Rekening houden met de landschappelijke inpassing van bouwplannen

Massa en vorm van het gebouw

- Traditionele en vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Overwegend kleinschalig beeld respecteren.
- Concrete uitwerking van stedenbouwkundige aandachtspunten zijn aangegeven in de beleidsnota 'agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal'.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detaillering

- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten, hout, antraciete matte golfplatten (bij agrarische gebouwen, niet bij woningen), antraciet windbreekgaas etc.). Materialen afstemmen op bestaande gebouwen in directe omgeving. Vermijden van felle synthetische kleuren.
- Concrete uitwerking van detaillering, materiaaltoepassing en kleurgebruik zijn aangegeven in de beleidsnota 'agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal'.

Overige aandachtspunten:

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Beleidsnotitie 'agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal'
- Reclamenota Leudal
- Monumentenbeleid

Kaart Buitengebied Leudal

Voor het buitengebied van Leudal is geen aparte kaart opgesteld. Het gebied komt overeen met de kaart van het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' en wordt begrenst door de kerngebieden en bedrijventerreinen 1 t/m 24 zoals aangegeven in deze bijlage 1).

Bijlage 2.

Algemene criteria (vangnetcriteria)

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

A. de plaatsing van het gebouw in de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten: De specifieke terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);

het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context), en/ of het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundige visie, reeds goedgekeurde belendingen).

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

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

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

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

4. met betrekking tot **KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK:**
a. het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;
b. het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering.

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

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

Bijlage 3.

Trendsetters en objectgerichte criteria

Trendsetters

Een trendsetter is een eerder in een betreffende gebied én in vergelijkbare situatie goedgekeurd (bouw)plan, zoals bijvoorbeeld een bepaalde dakkapel op een bepaald type woning. Ook kan bij een nieuwbouwproject een aanpassing als optie zijn mee ontworpen, bijvoorbeeld een carport aan de voorzijde van een woning. Indien deze ingreep bij de beoordeling voor de vergunning eveneens goedkeuring heeft gekregen, is dat een trendsetter. Betreft een plan een trendsetter, dan wordt de toets aan redelijke eisen van welstand ambtelijk gedaan.

Objectgerichte criteria

De gemeente Leudal heeft voor bepaalde (veelvoorkomende) ‘lichtere’ omgevingsvergunningplichtige bouwwerken in welstandsplichtige gebieden, die zichtbaar zijn vanuit het openbare gebied, eenduidige criteria opgenomen, de zogenaamde objectgerichte criteria (enkel voor woningen). Wordt aan deze objectcriteria voldaan, dan wordt de toets aan redelijke eisen van welstand ambtelijk gedaan. De aanvrager mag ervan uit gaan dat, indien wordt voldaan aan de objectgerichte criteria, het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Overigens betekent dit niet dat andere oplossingen dan aangegeven in de objectcriteria niet mogelijk zijn, echter deze zullen altijd worden getoetst door de welstandscommissie en per situatie worden beoordeeld. Hiervoor zijn de ‘welstandscriteria’ en de ‘algemene criteria’ van toepassing.

De objectcriteria zijn niet van toepassing bij een bijzonder situatie. Van zo’n bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten en beeldbepalende panden.

De objectcriteria zijn beschreven voor:
- het realiseren voor een erker of overkapping t.p.v. de entree van de woning;
- het realiseren van een carport, die gedeeltelijk voor de voorgevel uitkomt;
- het realiseren van een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van een hoekwoning:
- het realiseren van een erf c.q. perceelafscheiding bij hoekwoningen.

3.1 Objectgerichte criteria bijbehorend bouwwerk

Algemeen

- Een bijbehorend bouwwerk is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag.
- Het bijbehorend bouwwerk is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Het bijbehorend bouwwerk niet aan een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Objectcriteria voor het realiseren van een erker of overkapping t.p.v. de entree van de woning

- De erker c.q. overkapping mag maximaal 2.0 meter voor de voorgevelrooilijn uitkomen;
- Het totale oppervlak mag niet bedragen dan 6.0 m².
- De hoogte mag niet meer bedragen dan 3.5 meter en de hoogte mag bij aansluiting aan een éénlaagse hoofdbouwmassa niet hoger zijn dan de gootlijn van deze éénlaagse hoofdbouwmassa.
- De breedte van de erker c.q. overkapping mag niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen.
- Materiaal -en kleurgebruik gevels en profielen gelijk aan materiaal –en kleurgebruik bestaande gevels en profielen hoofdgebouw. Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- De erker c.q. overkapping mag niet buiten het gevelvlak uitkomen en moet worden geplaatst aan de oorspronkelijke voor en/of zijgevel.
- De vormgeving afstemmen op de vormgeving van het bestaande gebouw.

Objectcriteria voor het realiseren van een carport die gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn (mag) uitkomen

- De carport mag maximaal 2.0 meter voor de voorgevelrooilijn uitkomen.
- De afstand tot de openbare weg moet minimaal drie meter bedragen.
- Het gedeelte van de carport dat voor de voorgevelrooilijn uitkomt, mag géén gesloten wanden hebben, die tot de constructie zelf behoren.
- De hoogte mag niet meer bedragen dan 3.5 meter en de hoogte mag bij aansluiting aan een éénlaagse hoofdbouwmassa niet hoger zijn dan de gootlijn van deze éénlaagse hoofdbouwmassa.
- Materiaal -en kleurgebruik gelijk aan materiaal –en kleurgebruik bestaande gebouw. Aluminium en kunststoffen carports zijn niet toegestaan.
- De carport moet met een plat dak worden afgedekt.
- De vormgeving afstemmen op de vormgeving van het bestaande gebouw.

Objectcriteria voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van een hoekwoning

- Het bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3.0 meter voor de voorgevelrooilijn uitkomen.
- Het bijbehorend bouwwerk ligt minimaal 3.0 meter terug t.a.v. de voorgevel van de hoekwoning.
- De afstand tot de openbare weg moet minimaal 2 meter bedragen.
- De hoogte mag niet meer bedragen dan 3.5 meter en de hoogte mag bij aansluiting aan een éénlaagse hoofdbouwmassa niet hoger zijn dan de gootlijn van deze éénlaagse hoofdbouwmassa.
- Materiaal -en kleurgebruik gevels gelijk aan materiaal –en kleurgebruik bestaande gevels. Geen aluminium en kunststoffen overkappingen. Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- Het bijbehorende bouwwerk moet met een plat dak worden afgedekt.
- Het oppervlak van het bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25.0 m².
- De vormgeving afstemmen op de vormgeving van het bestaande gebouw.

3.2 Objectgerichte criteria erf c.q. perceelafscheiding

Objectcriteria voor het realiseren van een erf c.q. perceelafscheiding bij hoekwoningen

- Erfafscheiding niet aan/bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- De erfafscheiding ligt minimaal 3 meter terug t.a.v. de voorgevel van de hoekwoning.
- De hoogte mag niet meer bedragen dan 2.0 meter.
- Materiaal -en kleurgebruik: volledig te begroeien gaashekwerk in gedekte kleuren als drager van de beplanting. Indien een ‘harde erfafscheiding’ wordt gerealiseerd, dienen hoogwaardige materialen worden gebruikt, metselwerk en degelijke houten schermen, zonder toog. Deze materialen zijn enkel mogelijk als op een goede wijze wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing, reeds bestaande aangrenzende erfafscheidingen en de omgeving. De toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten, vlechtschermen, doeken en vergelijkbaar is niet toegestaan. Geen felle contrasterende kleuren.
- Overige erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, mogen niet hoger zijn dan maximaal 1.0 meter.

Bijlage 4.

Excessen regeling

Ook bouwwerken waarvoor géén vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Indien niet wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders, tenzij toepassing is gegeven aan het tweede lid van dat artikel, degene die als eigenaar van een bouwwerk of standplaats dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, verplichten tot het binnen een door hen te bepalen termijn treffen van zodanige door hen daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid (excessenregeling). Conform artikel 13A Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand', aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De excessenregeling is in beginsel niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

Criteria bij excessen

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

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

Bijlage 5.

Monumenten

Monumenten Gemeente Leudal					
Volgnummer	**Monument nummer**	**Naam monument /opmerkingen**	**Straat**	**Huisnummer**	**Plaatsnaam**
Rijksmonumenten					
1	340653	Terrein	(betreft geen gebouw)		Baexem
2	340668	Terrein	(betreft geen gebouw)		Baexem
3	45442	Terrein	(betreft geen gebouw)		Haelen
4	47112	Terrein	(betreft geen gebouw)		Haelen
5	527271	Terrein	(betreft geen gebouw)		Haelen
6	47111	Terrein	(betreft geen gebouw)		Heythuysen
7	340828	Terrein	(betreft geen gebouw)		Hunsel
8	340835	Terrein	(betreft geen gebouw)		Hunsel
9	45443	Terrein	(betreft geen gebouw)		Haelen
10	523276	Kloosterboerderij	Aan de Heibloem	9	Heythuysen
11	22866	Kerk van de H. Antonius	Niesstraat	1	Ell
12	22628	Kasteel Exaten	Baexemerweg	1	Baexem
13	22867	Boerderij van 't hoftype	Baldersstraat	1	Ell
14	30327	Groot huis met zadeldak	Bergerstraat	23	Neer
15	520282	Vrijstaande Mariakapel	Bergstraat	28	Buggenum
16	19968	Grote gesloten hoeve	Boonstraat	20	Buggenum
17	22843	Huis met verdieping onder een zadeldak	Bosstraat	3	Neeritter
18	22842	Eenvoudig huis	Bosstraat	5	Neeritter
19	22844	Herenhuis met zadeldak	Bosstraat	23	Neeritter
20	22845	Herenhuis met zadeldak	Bosstraat	25	Neeritter
21	17201	Molencomplex op de Uffelsche beek	Brugstraat	13	Grathem

22	17206	Bakstenen huis	Brugstraat	17	Grathem
23	19976	Strikkenhof. Grote gesloten hoeve	Burgemeester Peetersstraat	41, 43	Nunhem
24	19969	Gepleisterd huis met wolfdak	Dorpsstraat	20	Buggenum
25	19970	ST. Aldegundiskerk	Dorpsstraat	38	Buggenum
26	19971	Monumentaal huis met schilddak	Dorpsstraat	40	Buggenum
27	19972	Bakstenen huis	Dorpsstraat	54	Buggenum
28	19973	Boerderij van het hoftype	Dorpsstraat	62, 62A, 62B, 64, 64A	Buggenum
29	19974	Huis Malborgh	Dorpsstraat	66	Buggenum
30	17202	Boerderij met afgewolfd zadeldak	Dorpstraat	5	Grathem
31	17204	Bakstenen huis met zadeldak	Dorpstraat	7	Grathem
32	22125	Langgerekt bakstenen pand	Dorpstraat	110, 112, 114	Heythuysen
33	22126	Rechthoekig pand met verdieping en zadeldak tussen puntgevels	Dorpstraat	118, 118a	Heythuysen
34	22127	St. Nicolaaskerk	Dorpstraat	120	Heythuysen
35	22128	Gesloten hoeve	Dorpstraat	152	Heythuysen
36	523275	Halfvrijstaand herenhuis	Dorpstraat	85, 85A	Heythuysen
37	22124	Voormalige kerkhofkapel	Dorpstraat	n.v.t.	Heythuysen
38	22857	Hoog huis met zadeldak	Driessensstraat	6	Neeritter
39	22846	Hoog huis met zadeldak	Driessensstraat	7	Neeritter
40	22847	Huis met brede voorgevel	Driessensstraat	9, 11	Neeritter
41	22858	Huis met schilddak	Driessensstraat	10	Neeritter
42	22848	Huis met zadeldak	Driessensstraat	23	Neeritter
43	22859	Huis met verdieping onder een zadeldak	Driessensstraat	24	Neeritter
44	22849	Boerderij met zadeldak	Driessensstraat	27	Neeritter
45	22850	Woonhuis met zadeldak	Driessensstraat	29	Neeritter
46	22860	Boerderij met zadeldak	Driessensstraat	30	Neeritter
47	22851	Huisje met zadeldak	Driessensstraat	35	Neeritter

48	22852	Huis met verdieping en wolfdak	Driessensstraat	37	Neeritter
49	22853	Huis met zadeldak	Driessensstraat	39	Neeritter
50	22854	Pand met zadeldak	Driessensstraat	bij 39	Neeritter
51	22855	Boerderij met zadeldak	Driessensstraat	43	Neeritter
52	22856	Huis met een zadeldak	Driessensstraat	45	Neeritter
53	30332	Huis met zadeldak tussen gezwenkte gevels	Engelmanstraat	13	Neer
54	523273	Voormalig kloostercomplex bestaande uit diverse kloostergebouwen en een kloosterkapel	Exaeten	1	Baexem
55	30328	Fridessemolen, watermolen op de Neer. Molenhuis met wolfdak	Friedesemolen	1,2	Neer
56	22861	Huis met aan de straat een brede topgevel met vlechtingen	Gasthuisstraat	1	Neeritter
57	22862	Voormalig gasthuis	Gasthuisstraat	3	Neeritter
58	30333	Woning en stallingen van het oude jachtslot "Ghoor"	Ghoor	1	Nunhem
59	19966	Boerderij "Waerenberg". Goed voorbeeld van het z.g. "Hoftype"	Heythuyserweg	2	Haelen
60	46726	vleermuistoren	Heythuyserweg	10	Haelen
61	517892	Ijskelder gesitueerd op het landgoed De Bedelaar	Heythuyserweg	10	Haelen
62	517893	Vrijstaande uilentoren gesitueerd temidden van de bossen op het landgoed De Bedelaar	Heythuyserweg	bij 10	Haelen
63	512986	Voormalig gemeentehuis met burgemeesterswoning	Hoogstraat	12	Ell
64	517894	Vrijstaand houten kerkje op het terrein van het vml. sanatorium Hornerheide	Hornerheide	bij 1	Horn
65	517895	Vrijstaand houten lighuisje op het terrein van sanatorium Hornerheide	Hornerheide	1	Horn
66	22870	St. Jacobuserk	Jacobusstraat	14	Hunsel
67	522198	Voormalige schutsluis in het Afwateringskanaal ter plaatse van de weg van Helden naar Neer	Kanaaldijk (onderd. van 522197)	5	Neer
68	522199	Voormalige sluiswachterswoning aan de Kanaalweg langs het afwateringskanaal, gesitueerd aan de zuidkant van de sluis nabij de weg van Neer naar Helden in het tweede kanaalpand	Kanaaldijk (onderd. van 522197)	5	Neer

69	19967	Kasteel Aldenghoor, gelegen op een omgracht terrein	Kasteellaan	9	Haelen
70	510029 (ond. van 510030)	Kasteel op -eertijds- omgracht opgehoogd terrein	Kasteelstraat	6	Horn
71	510031(ond. van 510030)	Parkaanleg, bestaande uit a. oprijlaan b. parkgedeelte rond het kasteel c. parkgedeelte met lange vijver d. Franse tuin e. moestuin f. weilanden	Kasteelstraat	bij 6	Horn
72	510032 (ond. van 510030)	Bijgebouwen, bestaand uit (van west naar oost): boerderij (a), varkenschuur (b), dienstwoning met schuur (c), grote schuur (d) en remise (e)	Kasteelstraat	bij 6	Horn
73	510033 (ond. van 510030)	Brug, gedeeltelijk	Kasteelstraat	bij 7	Horn
74	510034 (ond. van 510030)	Pomp	Kasteelstraat	bij 8	Horn
75	510035 (ond. van 510030)	Muren	Kasteelstraat	bij 9	Horn
6	510046 (ond. van 510030)	Poorten	Kasteelstraat	bij 10	Horn
77	510047 (ond. van 510030)	Tuinsieraden, te weten: tuinvaas (a), ijzeren beeld (b), 8 balusters (c) en gedenksteen (d), druivenkas	Kasteelstraat	6	Horn
78	8572	Gedeelte van het kasteel van Baexem, een vroeger omgracht symmetrisch aangelegd complex	Kasteelweg	7 en 7 a	Baexem
79	8573	Gedeelte van het kasteel van Baexem, een vroeger omgracht symmetrisch aangelegd complex	Kasteelweg	9, 11	Baexem
80	30334	Voormalig Premonstratenzerklooster Keizersbosch	Keizerbos	1:00 AM	Neer
81	17203	St. Severinuskerk	Kerkplein	2	Grathem
82	30329	Tegen de helling bij kerk gebouwd huis met schilddak	30329	30329	30329
83	17205	Voormalige pastorie, thans jeugdhuis. Bakstenen gebouw met zadeldak	Kerkplein	3	Grathem
84	30331	De St. Martinuskerk uit 1909 vanwege o.a. een renaissancecommuniebank, een laatgotisch Marianum en een kruisbeeld uit 1539	Kerkplein	4	Neer
85	522200	De Rooms-Katholieke parochiekerk Sint Martinus	Kerkplein	4	Neer

86	19975	St. Servatiuskerk	Kerkstraat	18	Nunhem
87	30335	O.L. Vrouwekapel	Leudalweg	10	Neer
88	19980	Bakstenen gebouw met zadeldak	Leumolen	1,2	Nunhem
89	19981	St. Ursula-watermolen	Leumolen	3	Nunhem
90	22872	St. Margarethakerk	Margarethastraat	4	Ittervoort
91	22875	In kerkhofkapel een kruisbeeld	Margarethastraat	4	Ittervoort
92	22873	Het pand vanwege een unieke gevelsteen met H. Joannes Nepomuk	Margarethastraat	34	Ittervoort
93	22874	De "Schouwmolen"	Margarethastraat	73	Ittervoort
94	32693	St. Petruskerk	Markt	1	Roggel
95	22863	St. Lambertuskerk	Molenstraat	2	Neeritter
96	22864	De "Armenmolen"	Molenstraat	12	Neeritter
97	22630	Beltkorenmolen De Welvaart; bovenkruier met bakstenen romp	Molenweg	1	Horn
98	22632	Beltkorenmolen De Hoop; houten bovenkruier	Molenweg	26	Horn
99	22868	KERK van de H. Antonius	Niesstraat	1	Ell
100	22869	Gesloten hoeve van baksteen	Niesstraat	2	Ell
101	32694	Beltkorenmolen	Nijken	24	Roggel
102	517891	Vrijstaande voormalige kapelanie	Pastoor Schmeitsstraat	13	Buggenum
103	17208	Eenvoudige hoeve	Pollaertshof	3	Grathem
104	17207	Huis ten Hoeve	Pollaertshof	21	Grathem
105	22631	Bakstenen boerderij van het hoftype	Posthuisweg	12	Horn
106	517896	Vrijstaand voormalig gemeentehuis van de gemeente Horn	Raadhuisplein	1	Horn
107	8575	Huis de Brias (Het Kasteeltje)	Rijksweg	6,8	Baexem
108	8574	Standaardmolen Aurora	Rijksweg	26A	Baexem
109	517897	Vrijstaande Mariakapel op een zeshoekige plattegrond	Servaasweg	2	Nunhem
110	517898	Vrijstaande kapel op een rechthoekige plattegrond opgericht ter ere van Sint Job	Voort	7	Nunhem
111	523274	Sint Antoniuskapel gebouwd in neo-romaanse trant	Sint Antoniusstraat	28	Heythuysen

112	22123	Beltkorenmolen St. Anthonis	Sint Antoniusstraat	32	Heythuysen
113	19977	V.m. klooster St. Elisabeth	Sint Elisabethsdreef	1	Nunhem
114	22871	Uffelsemolen, watermolen	Uffelsestraat	5	Hunsel
115	22865	Huis met zadeldak	Vijverbroekstraat	14, 16	Neeritter
116	19978	Huis Nunhem. Op een gedeeltelijk omgracht terrein gelegen complex	Voort	4	Nunhem
17	19979	V.m. Klooster Maria Schoot. Haakvormig hoofdgebouw met schild- en wolfdak	Voort	6	Nunhem
118	22131	Elshof. Groot gesloten boerderijencomplex	Walk	23	Heythuysen
Gemeentelijke monumenten					
1	GM001	woonhuis	Beemderhoekweg	1	Baexem
2	GM002	Woonhuis en praktijkruime	de Briasweg	11 en 11a	Baexem
3	GM003	woonhuis	de Laan	4	Baexem
4	GM004	Klockenberg, plantsoen	Dorpsstraat	bij 2	Baexem
5	GM005	kantoorgebouw	Dorpstraat	32	Baexem
6	GM006	woonhuis	Dorpstraat	35	Baexem
7	GM007	woonhuis	Dorpstraat	45	Baexem
8	GM008	Basisschool Harlekijn	Dorpstraat	51	Baexem
9	GM009	Mariagrot	Kasteelweg	13a	Baexem
10	GM010	Gabrielkapel	Leukerweg	bij 3	Baexem
11	GM011	Klooster Mariabosch	Lindelaan	8	Baexem
12	GM012	woonhuis	Parallelweg	2	Baexem
13	GM013	St. Jozefkapelletje	Parallelweg	tegenover 3	Baexem
14	GM014	woonhuis	Rhijdtstraat	15	Baexem
15	GM015	trafo en bushalte	Rijksweg	18	Baexem
16	GM016	woonhuis	Schoorstraat	8	Baexem
17	GM017	woonhuis	Stationstraat	17	Baexem
18	GM018	woonhuis	Stekstraat	18	Baexem
19	GM019	Stekskruis	Stekstraat	bij 18	Baexem
20	GM020	woonhuis	Berikstraat	11a	Baexem
21	GM021	woonhuis	Dorpsstraat	14	Buggenum
22	GM022	het lijkenhuisje op het kerkhof	Dorpsstraat	bij 38	Buggenum
23	GM023	het Heilighartbeeld bij de ingang van de kerk	Dorpsstraat	bij 38	Buggenum

24	GM024	het grafmonument van de verongelukte leiendekker op het kerkhof	Dorpsstraat	bij 38	Buggenum
25	GM025	grensteen Haelen-Buggenum	Haelenerweg	tegenover 19	Buggenum
26	GM026	grensteen Haelen-Roggel	Roggelseweg	Ong.	Buggenum
27	GM027	woonhuis	Heerweg	2 en 4	Haelen
28	GM028	bakhuisje	Holstraat	bij 36	Buggenum
29	GM029	woonhuis	Nussestraat	3	Buggenum
30	GM030	Hokebergkruis	Baldersstraat	hoek Casterstraat	Buggenum
31	GM031	voormalige melkfabriek	Hoogstraat	55, 57 en 57a	Ell
32	GM032	Geurt Luytenkruis	Niesstraat	bij 1,	Ell
33	GM033	H Hartbeeld	Niestraat	bij 3	Ell
34	GM034	woonhuis	Sebastiaanstraat	2	Ell
35	GM035	woonhuis	Brugstraat	3	Ell
36	GM036	woonhuis	Brugstraat	32	Grathem
37	GM037	Boerderij	Dorpstraat	8 en 10	Grathem
38	GM038	galerie	Dorpstraat	16	Grathem
39	GM039	veldkruis	Heiakker	hoek Veldstraat	Grathem
40	GM040	de grafkruisen in de kerkhofmuur	Kerkplein	bij 2	Grathem
41	GM041	Lourdeskapel	Kuiperweg	hoek Veldstraat	Grathem
42	GM042	woonhuis	Lindestraat	2	Grathem
43	GM043	woonhuis	Lindestraat	7a	Grathem
44	GM044	landhuis	Loorderstraat	1, 3, 3a en 3b	Grathem
45	GM045	woonhuis	Loorderstraat	2	Grathem
46	GM046	H Hartkapel	Markt	hoek Gulden Eind	Grathem
47	GM047	de oude burgemeesterswoning	Burg. Aquariusstraat	43	Grathem
48	GM048	Landgoed de Bedelaar	Professor Duboisweg	4	Haelen
49	GM049	het buitenverblijf van professor Dubois	Professor Duboisweg	6	Haelen
50	GM050	de Vogelmolen	Kasteellaan	15	Haelen
51	GM051	Vogelhuys, Pand 'Sauren'	Kasteellaan	14	Haelen
52	GM052	woonhuis	Napoleonsweg	33	Haelen
53	GM053	"De Kamp", woonhuis	Napoleonsweg	72	Haelen
54	GM054	de Fatimakapel	Napoleonsweg	3	Haelen

55	GM055	De Kikkerberg, woonhuis	Roermondsewe g	92	Haelen
56	GM056	woonhuis	Roggelseweg	2	Haelen
57	GM057	buitencentrum de Spar	Roggelseweg	55	Haelen
58	GM058	ruïne St. Elisabethmolen	Roggelseweg	bij 56	Haelen
59	GM059	Lemmenkruis	Engerstraat	bij 8	Haelen
60	GM060	Herekapel	Moosterstraat	bij 15	Haler
61	GM061	Anthoniuskapel	Uffelsestraat	bij 5	Haler
62	GM062	Franciscanessenklooster en kloostertuin St. Elisabeth	Aan de Kreppel	1	Haler
63	GM063	Trafo	Aan de Kreppel	bij 10	Heythuysen
64	GM064	Woonhuis	Biesstraat	6	Heythuysen
65	GM065	Winkelpand	Dorpstraat	15	Heythuysen
66	GM066	Kantoorpand	Dorpstraat	16, 16a en 18	Heythuysen
67	GM067	Woonhuis	Dorpstraat	53 en 55	Heythuysen
68	GM068	Woonhuis en winkel	Dorpstraat	79 en 81	Heythuysen
69	GM069	Voormalig Raadhuis	Dorpstraat	98 en 98a	Heythuysen
70	GM070	Boerderij	Geusert	2	Heythuysen
71	GM071	Basisschool De Beukenhof	Notaris Ruttenlaan	17	Heythuysen
72	GM072	St. Charles	Op de Bos	2	Heythuysen
73	GM073	Woonhuis	Stationsstraat	12	Heythuysen
74	GM074	Woonhuis met bedrijfsruimte	Vlasstraat	22 en 22a	Heythuysen
75	GM075	Woonhuis en bedrijf	Walk	13	Heythuysen
76	GM076	Woonhuis	Dorpstraat	47	Heythuysen
77	GM077	het hekwerk en de directeurswoning van de voormalige brouwerij Huybens "De Kroon"	Dorpstraat	55 en 57	Horn
78	GM078	Woonhuis	Eindstraat	11	Horn
79	GM079	portiersgebouw	Hornerheide	1	Horn
80	GM080	voormalig hoofdgebouw	Hornerheide	1	Horn
81	GM081	Woonhuis met bedrijfsruimte	Kasteelstraat	9	Horn
82	GM082	gedenksteen	Kasteelstraat	bij 11	Horn
83	GM083	Hotel de Abdij	Kerkpad	5	Horn
84	GM084	Delhoofen'	Kerkstraat	2	Horn
85	GM085	twee grafkruisen aan de achterzijde van de kerk	Raadhuisplein	7	Horn
86	GM086	'Schlangen'	Rijksweg	1	Horn
87	GM087	"Berg vrede"	Rijksweg	3	Horn
88	GM088	Woonhuis	Jacobusstraat	2	Horn
89	GM089	boerderij	Kallestraat	11	Hunsel

90	GM090	Bruggerkapelletje	Kallestraat	11	Hunsel
91	GM091	Groelkapelletje	Kallestraat	46a	Hunsel
92	GM092	trafogebouw met Maria-afbeelding	Margarethastraat	13	Hunsel
93	GM093	voormalige molen (deel brug en sluis)	Margarethastraat	17	Ittervoort
94	GM094	Woonhuis	Margarethastraat	33	Ittervoort
95	GM095	Woonhuis	Margarethastraat	34	Ittervoort
96	GM096	Schouwkapelletje	Margarethastraat	72	Ittervoort
97	GM097	St. Annakapelletje	Schillerstraat	4	Ittervoort
99	GM099	Kapelletje Maria Tenhemelopneming	Ensebroekerweg		
100	GM100	Woonhuis	Grathemerweg	26	Kelpen-Oler
101	GM101	Woonhuis	Grathemerweg	29	Kelpen-Oler
102	GM102	Gevelkruis	Bergerstraat	30	Kelpen-Oler
103	GM103	kapel	Gendijk	2b	Neer
104	GM104	de Hammermolen	Hammermolen	27	Neer
105	GM105	Voormalige brouwerij (gebouw)	Hanssum	40b en 42	Neer
106	GM106	het voomalige klooster en school	Kloosterpad	1 t/m 12	Neer
107	GM107	Woonhuis	Kruisstraat	2	Neer
108	GM108	kruis en plaquettes (bij kapel O.L. Vrouw in het Sant)	Leudalweg	bij 10	Neer
109	GM109	pand 'Geelen'	Napoleonsweg	118	Neer
110	GM110	waterput	Driesenstraat	naast 24	Neer
111	GM111	Woonhuis	Driessenstraat	48	Neeritter
112	GM112	Lourdeskapel	Driessenstraat	bij 53	Neeritter
113	GM113	anwb wegwijzer	Krekelbergplein	Ong.	Neeritter
114	GM114	Noviciaathuis	Molenstraat	1 t/m 27	Neeritter
115	GM115	Woonhuis	Kerkstraat	11	Neeritter
116	GM116	St. Servaasbeeld	Kerkstraat	tegenover 17	Nunhem
117	GM117	de schoorsteen van steenfabriek Corubona	Napoleonsweg	bij 128	Nunhem
118	GM118	Berg en dal, Woonhuis	Servaasweg	42	Nunhem
119	GM119	Servaaskapel	Servaasweg	44	Nunhem
120	GM120	openluchtkerk	Servaasweg	bij 44	Nunhem
121	GM121	Woonhuis	Dorpstraat	1	Nunhem
122	GM122	Woonhuis	Groenstraat	3	Roggel
123	GM123	Woonhuis	Koppelstraat	2	Roggel

124	GM124	St. Jozefkapel	Neerderweg	bij 2 nabij de Heverweg	Roggel
125	GM125	St. Antonuiskapel	Mortel	45 hoek Berkenlaan/Op de Bos met Mortel	Roggel
126	GM126		Ophoven	46 en 46a, 46b	Roggel

Bijlage 6.

Begrippenlijst

1. *Amorfgebied, straat of plein*; bedoeld wordt dat het gebied niet volledig of duidelijk begrensd wordt. Meer concreet is de straat of pleinwand onvolledig of zeer divers waardoor de ruimtelijke werking sterk verminderd wordt. De uitstraling van onderdelen die in sterke mate afwijken kunnen wel de identiteit bepalen, positief of negatief;
2. *bijbehorend bouwwerk:* uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
3. *Carport*: een eenlaagse overkapping die aan de voorzijde open is en bedoeld voor het stallen van een motorvoertuig;
4. *Carréhoeve*: historisch type boerderij waarbij woongebouw en schuren rondom en binnenplaats gesitueerd zijn; bebouwing met rondgaande langskappen, veelal in grootschalige vorm; typerend is de gesloten defensieve buitengevel met hoge getoogde poorten. Variaties: (kasteel) hoeve met bijzonder hoofdwoongebouw of vrijstaand bijzonder vormgegeven hoofdgebouw; vakwerkbouw; binnenplaats in vorm van polygoon of aan een zijde open; meerdere typen aan elkaar geschakeld (meestal in historische kernen).
5. *Cluster*: groep van woningen of bebouwing die min of meer een samenhangend geheel vormen in tegenstelling tot de omgeving of op grond van wezenlijk andere kenmerken in omringende gebied. Bijvoorbeeld een groep historisch gebouwen, niet tot kern of dorp uitgegroeid, geïsoleerd in een onbebouwde omgeving; een blokbebouwing niet of onduidelijk aangesloten bij een dorp of stedelijk gebied, geïsoleerd in het landschap
6. *Contouren:* Begrenzing van bebouwde gebieden, zowel kernen als stedelijk gebied. In welstandsbeleid wordt hieronder een zone verstaan waarin een bepaalde ruimtelijke kwaliteit (van nieuwe en bestaande bebouwing) wordt beoogd. Dit staat los van de rode of groene contouren (beperking van bebouwingsmogelijkheden) als bedoeld in het POL beleid, immers de bebouwingsmogelijkheden worden bepaald in het RO beleid.
7. *Cul-de-sac:* inrichting van een doodlopende straat met een keerlus aan het dood lopend eind.
8. *Decenniumbuurt:* gebied met decennium woningen en bijbehorende inrichting
9. *Historische bebouwing:* indicatie bebouwing gerealiseerd tot 1875
10. *Oude bebouwing:* indicatie bebouwing gerealiseerd van 1875 tot 1950
11. *Jongere bebouwing:* indicatie bebouwing gerealiseerd vanaf 1950
12. *Decennium woningen indicatie bebouwing gerealiseerd in:*
    a. *50 er jaren*: blokken (aaneen), hoge dichtheid, weinig groen en min parkeerplaatsen.
    b. *60 er jaren*: stroken en blokken (ook flats) incidenteel tweeblok, beperkt groen en min parkeerplaatsen.
    c. *70 er jaren*: stroken en blokken, structureel groen en structureel wegen en veel parkeerplaatsen.
    d. *80 er jaren*: kleinschalig, woonerf, groen en structureel parkeerplaatsen.
    e. *90 er jaren*: grootschalige vormelementen bebouwing en straten, veel groen en parkeerplaatsen.

13. *Dwars- langskap*: kenmerk van bebouwing waarbij de nokrichting haaks of dwars op de weg as staat of waarbij de nok parallel aan de weg as loopt.
14. *Genius Loci*: vertaald: de geest van de plek; kenmerk van een omgeving, nader bepaald door samenspel van bebouwing, omgeving, hun relatie in cultuurhistorisch perspectief voor iedereen voelbaar aanwezig en bepalend voor waardering en identiteit.
15. *Geomorfologie*: beschrijving van de terrein situatie aan de hand van de geologische opbouw en ontstaansgeschiedenis.
16. *Gesloten structuur:* kenmerkende aaneen geslotenheid van bebouwing, meestal wand in stedelijk gebied bijvoorbeeld pleinwand, straatwand of typologie gesloten bouwblokken.
17. *Grubben*: Droge beekdalen (haaks op watervoerende beekdalen), door water uitgesleten dalen in hoger gelegen gebied (Plateau), meestal ontbreekt een duidelijke waterloop of beek maar de grubbe heeft een actieve functie als waterloop.
18. *Handhaven*: huidige situatie als nuloptie nemen, niet verslechteren maar ook niet direct actief verbeteren van situatie.
19. *Historische bebouwing*: indicatie bebouwing gerealiseerd tot 1875
20. *Historisch patroon*: Structuur van wegen en waterlopen voor 1840; deze structuur is nog steeds aanwezig maar door jongere ingrepen, ontginningen, ruilverkaveling verlegging Rijksweg, auto en spoorwegen, veelal doorsneden. Het historisch patroon is kenmerkend voor oudere kleinschalige agrarische gebieden.
21. *Identiteit*: specifieke kenmerken van een gebied die positief of negatief een belangrijk deel bepalen van herkenbaarheid en beleving van een gebied. Gradatie in sterk- neutraal- zwak; karakter, speciaal kenmerk of detail bebouwing of omgeving,
22. *Incident*: bjecten in het landschap die door hun vorm, bouwmassa en verschijningsvorm sterk afsteken binnen hun omgeving en praktisch geen relatie hebben met het omringend gebied. Zie beschrijving in hoofdlijn.
23. *Korrel*: Stedenbouwkundige korrel: aanduiding van typologie stedelijk gebied ingedeeld naar maat en omvang van bebouwing en dichtheid in verhouding met open ruimte van straat, plein en percelering; deze korrel bevat een veelheid aan elementen die in een bepaalde verhouding typerend zijn. Niet elk gebouw bestaat uit alle en gelijke onderdelen, maar elk object bezit wel een veelheid aan de betreffende elementen maar wijkt op een of enkele punt net af van de groots gemene deler.
24. *Landmark:* Object dat in landschap (meestal door bouwhoogte en massa) zeer markant aanwezig is, dit kan zowel positief als negatief zijn. In landschappelijke context markeert het object de directe omgeving (ook wel domineren) en fungeert als herkenningsteken (fabrieksschoorsteen of –silo, kerktoren, brug, mast) en ordeningselement (voor stedelijk gebied of landschap) voor zichtlijnen, oriëntatie en indeling (bij, voor en achter X, ten noorden of oosten, etc)
25. *Langschuur*: woning-schuur in een en hetzelfde rechthoekig bouwvolume, 1 bouwlaag met (mansarde)kap waarin woongedeelte overloopt in bijgebouw en opslagruimte.
26. *Open structuur*: kenmerkende hoeveelheid open ruimte (aantallen in straatwand, aantal meters in rooilijn) die bepalend zijn voor een gebied. Bijvoorbeeld een bungalowpark, zij-aan-zij en rug-aan-rug woningen of een lintbebouwing met veel open plekken, dit in tegenstelling tot gesloten structuur.
27. *Gesloten structuur*: kenmerkende aaneen geslotenheid van bebouwing, meestal wand in stedelijk gebied bijvoorbeeld pleinwand, straatwand of typologie gesloten bouwblokken.
28. *Percelering:* Verdeling van het grondgebied in kadastrale percelen met bijbehorende bebouwing; hoofdgebouw in rooilijn en bijgebouwen. De percelering is typerend voor bouwblokken bijvoorbeeld stroken bouw of zij-aan-zij-rug-aan-rug woningen). De percelering is tevens een belangrijk kenmerk van een gesloten straatwand; de breedte van de percelen is meestal de breedte van de afzonderlijke gebouwen en in relatie met de bouwhoogte en gevelopbouw karakteristiek voor een gebied (ritmering bebouwing, korrel van een gebied, maat voor nieuwe invullingen).
29. *Rand*: overgang bebouwd gebied naar onbebouwd gebied = landschap
30. *Steilrand:* hoogteverschil in het rivierlandschap, geomorfologisch kenmerk als gevolg van insnijding rivier in landschap; zo ontstaat indeling in terrassen en randen. De randen kunnen markant tot minimaal zijn. De benaming “steil” kan misleidend zijn in gevallen het beperkte hoogteverschil uitgestrekt is over tientallen meters en alleen als glooiing zichtbaar is. In de hoger gelegen terrassen kunnen nog vennen of poelen bestaan als relict van zeer oude Maasarmen. De oostelijke steilrand van de Maas is een insnijding in de rivierduinen,

geologische afzetting van zandgronden oostelijk van de Maas in de beschrijving aangehaald als stroomrug. In de uiterwaarden komen nog relicten voor in de vorm van hoogten als zandruggen en oude Maasarmen.

31. *Straatprofiel:* kenmerkende (doorsnede van) de ruimte tussen straatwanden, inclusief voortuin, openbaar groen en openbare weg, van gevel tot gevel; van belang is de verhouding van breedte tot de bebouwingshoogte: kenmerken bijvoorbeeld de stedenbouwkundige dimensie en belevingswaarde van plein, straat, boulevard of steeg.
32. *Vijfde gevel:* Aanzicht van bebouwde omgeving vooral vanuit een oogpunt dat bebouwing zichtbaar is vanaf een hoogte verschil; het begrip is ontleend aan de architectuur: de opbouw en vormgeving van het dakvlak als vijfde gevel van een gebouw. Te onderscheiden is het uitzicht over een grote afstand tot bijvoorbeeld de rand van een kern (vanaf tegenoverliggende helling in dalen); het neerzien op bebouwing vanaf grote hoogte, waarbij daken en bijgebouwen in het oog springen; het opzien tegen bebouwing die hoger ligt (boven op heuvel) ten opzichte van de bebouwing waar toeschouwer staat.
33. *Voorgevel hoekwoning:* De gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering t.o.v. de omliggende bebouwing als voorgevel wordt aangemerkt
34. *Zijgevel hoekwoning:* De gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering t.o.v. de omliggende bebouwing feitelijk als voorgevel wordt aangemerkt. De zijgevel van een hoekwoning ligt tevens in de voorgevelrooilijn.