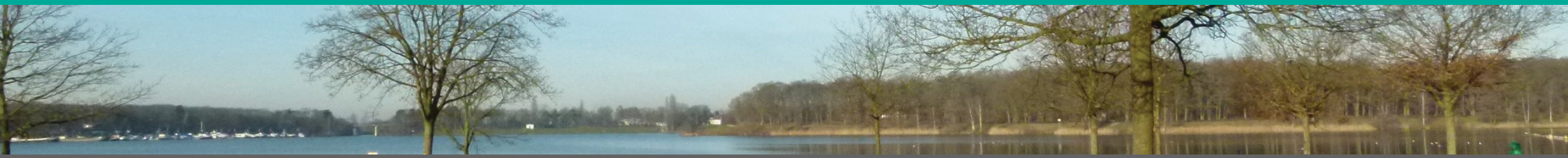
Welstandsnota Mook en Middelaar



1 januari 2024

Gemeente Mook en Middelaar

INHOUD

INLEIDING 7
1. BELEID EN PROCEDURES 9
1.1 Het wettelijk kader 9
1.2 Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit: relatieve criteria 9
1.3 Per gebied verschillende criteria 10
1.4 Vergunningsplichtige bouwplannen getoetst 10
1.5 Bestaand beleid voor de ruimtelijke kwaliteit 11
1.6 Procedures 11
1.6.1 De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast 11
1.6.2 De gemeenteraad ontvangt jaarlijks verslagen betreffende het welstandsbeleid 12
1.6.3 Het College van Burgemeester en Wethouders voert het welstandsbeleid uit 12
1.6.4 Adviescommissie Omgevingskwaliteit 12
1.6.5 Bouwaanvraag moet deugdelijk worden onderbouwd 13
1.6.6 De welstandsnota voor de aanvrager van een omgevingsvergunning 13
2. WELSTANDSCRITERIA 15
2.1 Algemene welstandscriteria 15
2.2 Hardheidsclausule 17
2.3 Welstandscriteria bij excessen 17
2.3.1 Handhaving 17
2.3.2 Excessenregeling bij vergunningsvrije bouwwerken 17
2.3.3 Criteria bij excessen 17
2.4 Welstandscriteria monumenten 18
2.5 Criteria voor reclame 18
2.6 Welstandscriteria en duurzaamheid 18
2.6.1 Dak- en gevelisolatie aan buitenzijde 18
2.6.2 Zonnepanelen en –collectoren 19
2.6.3 Warmtepompen, airco’s en andere technische installaties 19
2.7 Gebiedsgerichte welstandscriteria 20
2.7.1 De indeling in gebieden 20
2.7.2 Toelichting op de gebiedsbeschrijvingen 20
3. GEBIEDEN 23
GEBIED 1 – Linten 23
GEBIED 2 – Bebouwing langs de Rijksweg 26
GEBIED 3 – Planmatige uitbreidingen 29
GEBIED 4 – Individuele woningbouw 32
GEBIED 5 – Bedrijventerrein 36
GEBIED 6 – Buitengebied 40
GEBIED 7 – Rereatiegebieden 43
BIJLAGEN 48

VOORWOORD

Voor u ligt de Welstandsnota van de gemeente Mook en Middelaar. Deze nota is een actualisatie van de Welstandsnota Mook en Middelaar 2013. De actualisatie voorziet in technische aanpassingen naar aanleiding van de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Ten tweede is de nota onder paraaf 2.3.3 “criteria bij excessen” aangevuld met een alinea om zichtbare verloedering en ernstige verwaarlozing tegen te gaan, de alinea van “armoedig materiaal” gebruik is verduidelijkt en de alinea “te opdringerige reclame” is aangevuld met schreeuwerige reclames. De nota is overzichtelijk, leesbaar en begrijpelijk. Hierdoor wordt de toegankelijkheid van het welstandsbeleid vergroot. Ten derde is de nota aangevuld met criteria voor “Duurzaamheid”. Dit algemeen setje van aanvullende criteria wordt in een aparte paragraaf toegevoegd die geldt voor elk deelgebied. En als vierde en laatste wijziging wordt deelgebied 7 “recreatiegebieden” aangevuld met een paragraaf Mookerplas. Hierin opgenomen zijn criteria voor bouwwerken op het water opgenomen. Insteek is om welstand zo vroeg mogelijk te betrekken bij de planvorming en zo min moge- lijk blokkades op te werpen voor de initiatiefnemer.

Sinds de invoering van de Wabo in 2010 is de categorie vergunningsvrije bouw- werken flink uitgebreid. De regels voor deze vergunningsvrije bouwwerken waren opgenomen in de artikelen 2 en 3 bijlage II Bor. Deze artikelen zijn via de bruidsschat opgenomen onder de Omgevingswet. Dit betekent dat alleen de grotere bouwplannen nog door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (hierna: commissie) worden getoetst. Juist omdat nu veel vergunningsvrij kan worden gebouwd zijn er in het nieuwe welstandsbeleid geen welstandsvrije gebieden opgenomen. Ook niet voor het buitengebied. De gemeente erkent daarmee het belang voor recreatie en toerisme dat het buitengebied heeft en het daarin overheersende groene karakter. Daarmee wenst de gemeente een richtingssignaal af te geven aan initiatiefnemers voor niet vergunningplichtige aanpassingen aan bebouwing.

Voor vergunningplichtige gebouwen wordt er altijd een welstandstoets uit- gevoerd. Wel wordt een duidelijk onderscheidt gemaakt tussen de verschillen- de gebieden. Ten aanzien van gebieden die een bijzondere, beeldbepalende betekenis hebben voor de gemeente geldt een hoog welstandsniveau (niveau 1 en 2). Gebieden met minder importantie krijgen een laag welstandsniveau (niveau 3). Hiervoor geldt een soepele toets.

De gemeente Mook en Middelaar is een groene gemeente. Dit betekent dat veel functies en gebouwen zijn gesitueerd in het groen. Dit ‘groene karakter’ wenst de gemeente zo veel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. De gemeente vindt het belangrijk dat de gebouwen goed in de omgeving worden ingepast met respect voor de reeds aanwezige bebouwing en het (gewenste) karakter van de gemeente. Met de welstandsnota wil de gemeente Mook en Middelaar de kwaliteit van de bebouwde omgeving in ieder geval handhaven en waar mogelijk gericht veranderen en versterken. De gemeente wil hiermee haar inwoners ook een ‘helpende hand’ bieden bij het uitwerken van initiatieven en inpassing in de bestaande bebouwing.

De opzet van de nota is daarom zowel een handreiking voor initiatiefnemers, als een transparant en helder toetsingskader voor situaties waarin er twijfel bestaat over de ‘gepaste inpassingen’.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,
Wethouder Ton Herings

INLEIDING

Welstand en Omgevingswet

De actualisatie van de welstandsnota voorziet allereerst in een technische aanpassing naar aanleiding van de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Met de Wabo is het aantal bouwwerken dat zonder vergunning kan worden gerealiseerd flink uitgebreid. Deze regelgeving heeft gevolgen voor de inhoud en doorwerking van bestemmingsplannen en het welstandsbeleid. Vergunningsvrije bouw wil echter niet zeggen regelvrij bouwen. De aanvrager blijft verantwoordelijk dat het bouwplan voldoet aan het bouwbesluit en aan de redelijke eisen van welstand. De regels voor deze vergunningsvrije bouwwerken waren opgenomen in de artikelen 2 en 3 bijlage II Bor. Deze artikelen zijn via de bruidsschat opgenomen onder de Omgevingswet.

Welstand in beweging

Niet alleen de veranderende wetgeving is van invloed op de welstandstoetsing. Deregulering en zelfs de afschaffing van welstand zijn aan de orde van de dag. In het kader van het actualisatieproces is onderzocht op welke wijze de nota kan worden aangevuld en of aangescherpt. De nota is op drie specifieke punten aangepast.

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd;

- De nota is onder paraaf 2.3.3 “criteria bij excessen” aangevuld met een alinea om zichtbare verloedering en ernstige verwaarlozing tegen te gaan, de alinea van “armoedig materiaal” gebruik is verduidelijkt en de alinea “te opdringerige reclame” is aangevuld met schreeuwerige reclames.
- De nota is aangevuld met criteria voor “Duurzaamheid”. Dit algemeen setje van aanvullende criteria wordt in een aparte paragraaf toegevoegd die geldt voor elk deelgebied.
- In de nota is deelgebied 7 “recreatiegebieden” aangevuld met een paragraaf Mookerplas. Hierin zijn criteria voor bouwwerken op het water opgenomen.

Welstand in Mook en Middelaar

In de nieuwe nota is gekozen voor het motto ‘kort maar krachtig’. Door de nota overzichtelijk, leesbaar en begrijpelijk te houden wordt de toegankelijkheid van het welstandsbeleid vergroot. De aanvrager krijgt nu snel inzicht in de kwaliteiten en waarden van het gebied, het beleid en de toetsingscriteria. Op die manier wordt de drempel verlaagd en gaat van de nota een stimulans uit om voorafgaand aan het ontwerpproces meer te weten te komen over de omgeving waarin gebouwd wordt. Daar komt bij dat vrijwel alle toetsingscriteria alle ‘relatief’ zijn opgesteld. Relatieve criteria schrijven weliswaar dwingend voor op welke aspecten de welstandstoets van de bouwaanvraag plaatsvindt, maar laten initiatiefnemers de ruimte om zelf invulling te geven aan deze aspecten en stimuleren zo de creativiteit van de ontwerper.

Om al in een vroeg stadium te kunnen bepalen of en in hoeverre een initiatief past in het welstandsbeleid bestaat voor de aanvrager van een omgevings-vergunning de gelegenheid zijn/haar schetsplan voor te bespreken met de commissie. De gemeente Mook en Middelaar nodigt initiatiefnemers daartoe van harte uit en adviseert de initiatiefnemer daarvoor een afspraak te maken met de secretaris van de commissie.

1. BELEID EN PROCEDURES

1.1 HET WETTELIJK KADER

Het welstandstoezicht vindt (sinds 1961) zijn wettelijke grondslag in de Woningwet. Het per 1 oktober 2010 herziene artikel 12a van de Woningwet geeft aan dat de gemeenteraad een welstandsnota met beleidsregels vaststelt, waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling:

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

Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, vervallen de artikelen over welstand in de Woningwet.

De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat . Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met de welstandstoets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarnaast geldt specifiek voor de welstandsnota overgangsrecht. Dit staat in artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet. Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, is de welstandsnota een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dit artikel regelt dat als regels over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt. Dit betekent niet dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de beleidsregels over de plaatsing van het bouwwerk in de welstandsnota vervallen. Ook deze onderdelen van de welstandsnota worden meegenomen bij de behandeling van de bouwaanvraag (artikel 22.29 van de bruidsschat).

1.2 RUIMTE VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT: RELATIEVE CRITERIA

In deze nota staat het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit centraal. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De welstandstoets is een belangrijk instrument bij de instandhouding en bevordering van de belevingswaarde. In deze gemeentelijke welstandsnota is voor de welstandstoets een aantal criteria geformuleerd. Een zinvolle toets is onmogelijk door in absolute termen de criteria vast te leggen waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op, bijvoorbeeld de bepaling dat de kleur van bijgebouwen in een gebied RAL nummer 7021 moet zijn. Dergelijke absolute criteria zullen in de praktijk meestal minder goed bruikbaar zijn. Een absoluut criterium is weliswaar eenvoudig toetsbaar, maar is ook zeer dwingend.

Ze laten geen enkele ruimte voor creativiteit of eigen inbreng bij initiatiefnemer of ontwerper, ze laten zelfs geen geringe afwijking toe. Het gebruik van absolute criteria leidt tot uniforme oplossingen en de voortdurende behoefte of noodzaak om van de voorschriften af te wijken. Daarvoor moeten dan weer formele raadsbesluiten worden genomen die tijdrovend en kostbaar zijn, terwijl het gevaar van (ver- meende) willekeur en ongelijkheid op de loer ligt. Daarom is besloten de welstandstoets zoveel mogelijk uit te voeren op basis van zogenaamde relatieve criteria.

Deze criteria schrijven dwingend voor op welke aspecten de welstandstoets van de bouwaanvraag plaatsvindt, maar laten initiatiefnemers de ruimte om zelf invulling te geven aan deze aspecten. Eigen aan het gebruik van dergelijke “relatieve” criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleurgebruik van een bijgebouw hetzelfde karakter moet hebben als dat van het hoofdgebouw. Om een goede kwaliteit van de ontwerpresultaten te bevorderen, kunnen aanvullende richtlijnen worden geformuleerd.

1.3 PER GEBIED VERSCHILLENDECRITERIA

De relatieve criteria zijn gebiedsgericht en direct gekoppeld aan de beschrijvingen van – en zijn dus ook verschillend voor – elk van de onderscheiden gebieden. Zij dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving. Het is aan de indieners van bouwplannen om hun aanvraag te laten vergezellen van deugdelijk materiaal waarmee zij op overtuigende wijze aantonen aan de criteria te hebben voldaan. Bij het beoordelen van de bouwaanvraag beschouwt het College van Burgemeester en Wet- houders of de planindieners de criteria in acht hebben genomen zoals die in deze nota zijn vastgelegd. Het College van Burgemeester en Wethouders vraagt daarbij advies aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

1.4 VERGUNNINGSPLICHTIGE BOUWPLANNEN GETOETST

Sinds 1 januari 2003 maakten de Woningwet en het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige werken het mogelijk zonder preventieve beoordeling door de commissie kleine bouwwerken te bouwen. De invoering van de Wabo in 2010 heeft de categorie vergunningvrije bouwwerken flink uitgebreid en de categorie licht-bouwvergunningplichtige werken laten vervallen. Daarmee bestaat enkel nog het onderscheid tussen vergunningplichtig en -vrij. De Wabo verplicht het college van burgemeester en wethouders vergunningsplichtige aanvragen te toetsen aan redelijke eisen van welstand.

De gemeente Mook en Middelaar heeft ervoor gekozen om alle vergunningsplichtige bouwwerken aan welstandseisen te toetsen.

Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, is de welstandsnota een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dit artikel regelt dat als regels over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt. Dit betekent niet dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de beleidsregels over de plaatsing van het bouwwerk in de welstandsnota vervallen. Ook deze onderdelen van de welstandsnota worden meegenomen bij de behandeling van de bouwaanvraag (artikel 22.29 van de bruidsschat).

Bouwwerken waarvoor een tijdelijke vergunning zoals in bijlage I van artikel 1.1 van het Bbl, wordt verleend zijn daarentegen welstandsvrij.

Voor monumenten en reclame bestaan algemeen geldende criteria die voor de gehele gemeente van toepassing zijn. (zie 2.4 en 2.5) Voor alle overige vergunningsplichtige bouwplannen geldt dat zij aan een gebiedsgerichte welstandstoets onderhevig zijn.

In een aantal gevallen zal deze toets meer dan de gebruikelijke aandacht en zorg krijgen. Dit is het geval bij:

- bouwwerken op het raakvlak van twee gebieden, of op het raakvlak met een hoofdroute;
- bouwwerken aan of nabij bijzondere elementen;
- bouwwerken naast of in de nabijheid van monumenten;
- bouwwerken in overige gebieden met een hoog ambitieniveau die door de raad als zodanig zijn aangegeven.

1. BELEID EN PROCEDURES

1.5 BESTAAND BELEID VOOR DE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Het is van belang dat het welstandsbeleid een duidelijke relatie onderhoudt met de overige kaders van het ruimtelijke beleid. Hoewel een welstandsnota zich in principe dient te beperken tot de aanwezige en de eventueel toekomstige bebouwing binnen het gemeentelijk grondgebied, zullen naast de voor de hand liggende documenten zoals bijvoorbeeld de bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplan), ook beleid en visies met betrekking tot de inrichting van het landschap en de kernen hierin een rol kunnen spelen.

Er zal immers een verband bestaan tussen de landschappelijke visie en het beleid voor een bepaald gebied, het omgevingsplan dat regelt wat, hoeveel en hoe groot er gebouwd mag worden en de welstandscriteria die kunnen worden beschouwd als een aantal spelregels met betrekking tot het exterieur van de toegestane bebouwing. De doelstellingen van de welstandsnota beantwoorden vanuit die optie ook goed aan de beleidsintenties, gericht op het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit, die door de provincie zijn vastgelegd in het Limburgs Kwaliteitsmenu.
Voor wat de bebouwing betreft, vormen de bepalingen in het omgevingsplan de kaders waarbinnen de gebiedsgerichte criteria moeten worden ingepast. Voor een aantal herontwikkelingsgebieden of nieuwbouwlocaties zullen de reeds aanwezige of nog te maken beeldkwaliteitsplannen de kaders vormen waarbinnen de welstandsbeoordeling van bouwplannen zal geschieden.

1.6 PROCEDURES

1.6.1 De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast

Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid dat in deze nota is verwoord en verbeeld.
In ieder geval zijn hierin de criteria opgenomen die het College van Burgemeester en Wethouders toepast bij haar beoordeling:

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

Indien gewijzigde criteria en richtlijnen worden ontwikkeld, bijvoorbeeld als onderdeel van nieuwe planvorming, zal deze nota worden gewijzigd of aangevuld.

1.6.2 De gemeenteraad ontvangt jaarlijks verslagen betreffende het welstandsbeleid

Eenmaal per jaar legt de Adviescommissie Omgevingskwaliteit de gemeenteraad een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden (artikel 12b, lid 3 van de Woningwet), waarin tenminste wordt uiteengezet op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de criteria. Eveneens eenmaal per jaar legt het College van Burgemeester en Wethouders de gemeenteraad een verslag voor (artikel 22.7 Bruidsschat Omgevingsplan), waarin zij tenminste uiteenzet:

- op welke wijze zij is omgegaan met de adviezen van de commissie;
- in welke categorie van gevallen zij tot aanschrijving is overgegaan en daarbij de keus heeft gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats binnen de door hen te bepalen termijn en zij bij of na een aanschrijving is overgegaan tot toepassing van bestuursdwang.

1.6.3 Het College van Burgemeester en Wethouders voert het welstandsbeleid uit

De werkwijze en samenstelling van de commissie, in casu de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en de procedurele aspecten van welstandstoezicht zijn verankerd in artikel 22.7 Bruidsschat Omgevingsplan. Zonder vastgesteld welstandsbeleid kunnen bouwaanvragen niet op aspecten van welstand worden beoordeeld.

Door het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning wordt door het College van Burgemeester en Wethouders uitvoering gegeven aan het welstandsbeleid. Een besluit wordt pas genomen nadat over de aanvraag advies is ingewonnen bij de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning heeft het College van Burgemeester en Wethouders, binnen de kaders die het door de gemeenteraad vastgestelde beleid aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving stelt, een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Afwijken van het advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Voor het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving in de gemeente is het van belang dat het gemeentebestuur eenduidig en helder is bij de uitvoering van zijn beleid. Daarom is het gebruikelijk dat het College van Burgemeester en Wethouders het advies van de commissie volgt. Burgemeester en wethouders kunnen, mits onderbouwd, afwijken van het welstandsadvies. Dat kan zijn omdat zij van oordeel zijn dat de commissie de van toepassing zijnde criteria onjuist interpreteert of toepast. Dat is dus een afwijking op welstandsgronden waarvoor burgemeester en wethouders de eigen commissie eerst de mogelijkheid bieden voor een heroverweging en daarna een ‘second opinion’ kunnen vragen aan een andere deskundige commissie. Afwijken om andere redenen is ook mogelijk. Burgemeester en wethouders hebben volgens Artikel 22.29 Bruidsschat Omgevingsplan de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand toch de vergunning te verlenen indien zij menen dat daarvoor andere redenen zijn. Dit kan bijvoorbeeld gaan om prevalerende redenen van maatschappelijke of economische aard. Ook deze afwijking moet in de beslissing op de aanvraag deugdelijk worden gemotiveerd.

Afwijken van de welstandscriteria

Burgemeester en wethouders kunnen, ook op advies van de commissie, eveneens afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria, maar toch niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De commissie doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het betreffende plan een positieve impuls geeft aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Zij doet dit op basis van de in paragraaf 2.1 beschreven algemene welstandscriteria voor een hoog ambitieniveau.

1.6.4 Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Samenstelling en zittingsduur

De gemeenteraad heeft op voordracht van het College van Burgemeester en Wethouders ‘Het Gelders Genootschap’ aangewezen als deskundig orgaan voor de welstandsadvisering. De commissie voert haar taak uit in onafhankelijkheid. De leden van de commissie worden benoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging met ten hoogste drie jaar. De rayonarchitect van Het Gelders Genootschap fungeert als secretaris en als gemandateerde van de commissie.

De commissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen en/of burgerleden. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit adviseert het College van Burgemeester en Wethouders over de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. De commissie toetst op verzoek van het College van Burgemeester en Wethouders of aanvragen om een omgevingsvergunning voldoen aan redelijke eisen van welstand en of bestaande bouwwerken niet in ernstige

mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, conform het in deze nota omschreven beleid. Voorts stimuleert de commissie in een zogenoemd vooroverleg derden om bouwplannen te ontwikkelen die naar het oordeel van de commissie de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving bevorderen. Alle negatieve adviezen worden te allen tijde voorzien van een deugdelijke motivering in woord en (indien nodig ook in) beeld.

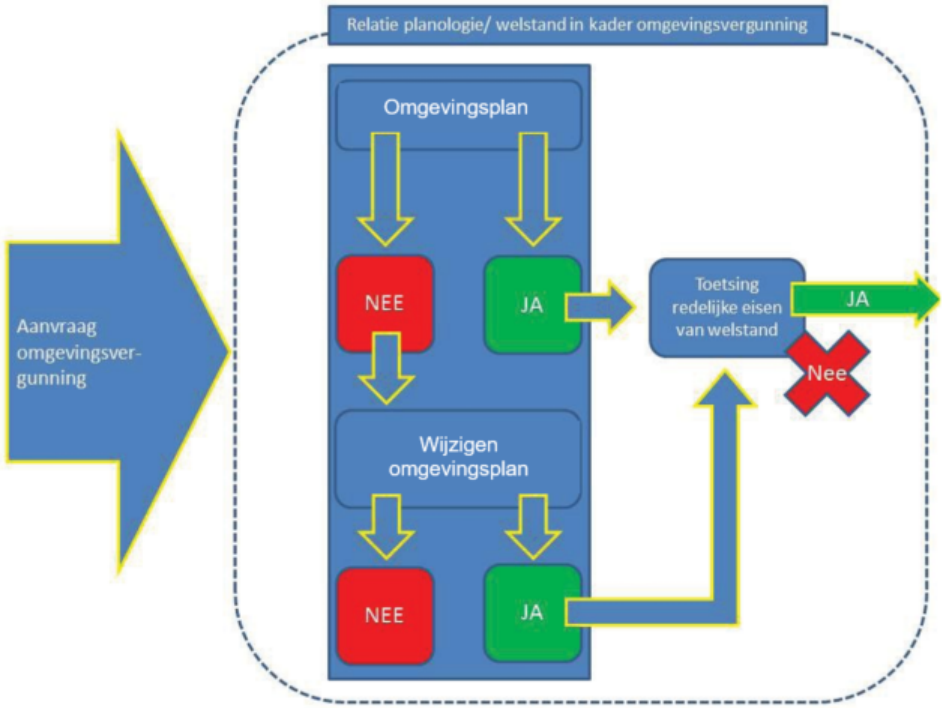
De vergaderingen van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit zijn openbaar. Data, tijdstippen en de locatie van iedere vergadering zijn/worden vastgelegd in een jaarrooster en door de gemeente op de gebruikelijke wijze tijdig openbaar ge- maakt. Daarbij wordt ook aangegeven dat voor inlichtingen over plannen die in de openbare commissievergadering zullen worden behandeld, op de dag voor de vergadering met Bouw- en woningtoezicht contact kan worden opgenomen. De aanvrager of diens gemachtigde heeft tijdens de openbare vergadering van de commissie waarin het betreffende plan wordt behandeld spreekrecht.

1.6.5 Bouwaanvraag moet deugdelijk worden onderbouwd

In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning toetst de gemeente allereerst of de aanvraag past binnen het door de gemeente vastgestelde omgevingsplan. Wanneer het initiatief daar niet aan voldoet, maar de gemeente wel haar medewerking wil verlenen moet aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing of wijziging van het omgevingsplan worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een ‘goede ruimtelijke ordening’. Op het moment dat het bouwplan wel voldoet aan het omgevingsplan legt de gemeente de aanvraag voor aan de commissie die het plan toetst aan de welstandsnota. In figuur 1 is bovengenoemde procedure schematisch weergegeven.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van deugdelijk ondersteunend materiaal, dat in woord en beeld voldoende inzicht geeft in de voorgenomen bouwwerkzaamheden en het daaraan ten grondslag liggende plan. Vanzelfsprekend is de diepgang van dit ondersteunende materiaal afhankelijk van het belang van de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Het materiaal moet – en dit is ter beoordeling van commissie c.q. rayonarchitect – op overtuigende wijze aantonen dat het plan voldoet aan de criteria en dat het een uitwerking is van het beleid dat in deze nota is vastgelegd. De indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning zijn vastgelegd in de Ministeriële regeling Omgevingsregeling hoofdstuk 7.

Figuur 1

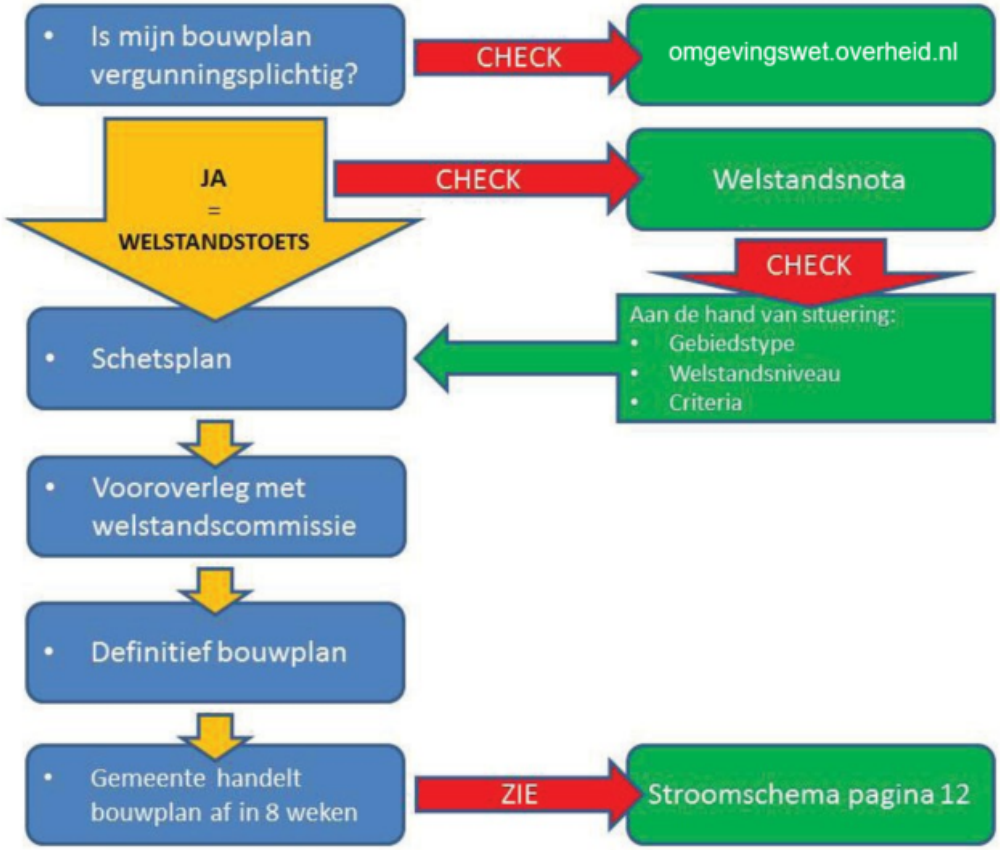


1.6.6 De welstandsnota voor de aanvrager van een omgevingsvergunning

Als iemand wil weten welke welstandscriteria voor zijn bouwplan gelden, kan hij allereerst via “Digitaal Stelsel Omgevingswet” (DSO) bepalen of het bouwplan vergunningplichtig is. Blijkt dat het geval, dan kan aanvrager in de welstandsnota nagaan welke welstandscriteria gelden. Vervolgens bestaat de mogelijkheid om in een vroeg stadium met de commissie te overleggen hoe in beginsel aan het welstandsbeleid voldaan kan worden.

Het resultaat van dit overleg dient vervolgens als input voor het definitieve bouwplan. In onderstaand schema (figuur 2) is deze werkwijze weergegeven.
Indien er redenen zijn voor de commissie om een bouwplan af te wijzen, zal deze commissie vanuit haar expertise deze redenen gefundeerd moeten aantonen aan de betrokkenen. Het alleen verwijzen naar criteria is daarbij niet voldoende.

Figuur 2



2. WELSTANDSCRITERIA

2.1 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

Naast de gebiedsgerichte benadering met gerichte toetsingscriteria (zie paragraaf 1.3) zijn er algemeen geldende criteria waaraan bouwwerken kunnen worden getoetst voor situaties waar wordt gekozen voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving. Deze criteria kunnen bijvoorbeeld ook worden toegepast wanneer het plan niet voldoet aan het gebiedsgerichte welstandsbeleid, maar het toch op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (zie ook paragraaf 2.2).
De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp, en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes.

A. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie.

B. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

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

C. Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig

gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.

D. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

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

E. Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak.
Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

F. Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

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

2.2 HARDHEIDSCLAUSULE

De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar een bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit kunnen Burgemeester en Wethouders in zo een geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte welstandscriteria (zie ook paragraaf 1.6.3). In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van ‘redelijke eisen van welstand’ ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

2.3 WELSTANDSCRITERIA BIJ EXCESSEN

2.3.1 Handhaving

De gemeente heeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht vastgesteld en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Het is ongewenst dat in gebieden met welstandstoezicht gebouwen ontstaan, welke in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand en door hun buitensporige uitstraling en verschijning hevige reacties oproepen.

2.3.2 Excessenregeling bij vergunningsvrije bouwwerken

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat in “ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand” aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Hiervoor moeten de criteria in de welstandsnota zijn opgenomen.

2.3.3 Criteria bij excessen

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van een exces. Hiervan is sprake indien flagrante strijdigheid bestaat met de in deze welstandsnota opgenomen criteria.
De gemeente Mook en Middelaar hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik en/of materiaalgebruik dat sterk afwijkt van wat in de omgeving gebruikelijk is. Voorbeelden zijn oud en verweerd plaatmateriaal, zeildoek, golfplaat of het toepassen van industriële materialen in een woonomgeving;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige, schreeuwerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria). Op de gebiedsgerichte criteria wil de gemeente aanvullende eisen stellen aan plannen binnen de invloedssfeer van monumenten om recht te doen aan de bijzondere waarde van deze objecten.
- Er is sprake van zichtbare verloedering en ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk of de omgeving door achterstallig onderhoud. Dit blijkt bijvoorbeeld uit gedeeltelijk instorting en afbraak, dichtgetimmerde ramen, kapotte ruiten, verrotte of aangetaste hout- en gootconstructies en loszittende en ontbrekende bakstenen en/of dakpannen.

2.4 WELSTANDSCRITERIA MONUMENTEN

Binnen de invloedssfeer van monumenten vraagt de gemeente extra aandacht voor de inpassing van een bouwplan. De gemeente beoogt hiermee de monumenten te beschermen tegen bouwactiviteiten met een negatieve invloed op de ruimtelijke structuur en karakteristiek van de bebouwing. De genoemde criteria gelden als het realiseren van het bouwplan een wijziging is van de structuur en karakteristiek van de directe omgeving van een monument.

Voor monumenten geldt dat alle bouwactiviteiten vergunningplichtig zijn. Dit houdt in dat ook kleine bouwplannen vooraf getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Aanvullende criteria

Het bouwplan mag geen afbreuk doen aan het monument, waarbij de Adviescommissie Omgevingskwaliteit het bouwvoornemen in ieder geval zal toetsen aan de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren;
- het bouwplan mag het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving;
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle danwel contrasterende kleuren;
- het bouwplan mag niet in tegenstrijd zijn met cultuurhistorische waarden, waaronder die genoemd in de redengevende beschrijving van het monument.

2.5 CRITERIA VOOR RECLAME

Reclame laat zich omschrijven als een kortstondige, maar krachtige visuele prikkel. Als aanvulling op andere media versterkt reclame de publiciteit van een bedrijf, winkel of product. Reclame moet het karakter van de ruimte en het dorpsbeeld versterken of er minimaal een neutrale rol in spelen. Voor de plaatsing van reclame gelden in de gemeente Mook en Middelaar de volgende regels:

- reclame wordt bij voorkeur in het ontwerp van het gebouw meegenomen;
- reclame-uitingen staan in verhouding staan tot elkaar, de grootte en architectuur van het bedrijfspand. Het totaal aan reclameuitingen is in balans;
- reclame past in de omgeving en bij het gebouw. Hierbij wordt gekeken naar plaatsing, afmetingen, vormgeving, kleurstelling, materiaalgebruik en detail lering;
- op of bij een gebouw wordt alleen reclame gemaakt voor het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten die ter plekke worden uitgeoefend;
- reclame op bedrijfsgebouwen wordt op elkaar afgestemd. Dit geldt ook als er meerdere ondernemingen in hetzelfde gebouw zijn gehuisvest.
- reclame is weerbestendig en wordt deugdelijk onderhouden (bijvoorbeeld: kapotte vlaggen worden vervangen en hetzelfde geldt voor verkleurde reclmeborden);
- bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtcouranten, lichtreclame met veranderlijk of intermitterend (knipperend) licht en lichtprikkabels zijn niet toegestaan;
- reclame is geen belemmering voor de verkeersdeelnemers en heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid;
- voor de gevels die grenzen aan de randen van bedrijventerreinen geldt dat de luminescentie van lichtreclame en aangelichte reclame wordt beperkt. De lichtuitstraling mag niet als onevenredig storend worden aangemerkt.

2.6 WELSTANDSCRITERIA EN DUURZAAMHEID

2.6.1 Dak- en gevelisolatie aan buitenzijde

Het pand maakt deel uit van een bouwblok:

- Ga zoveel mogelijk uit van de bestaande gevelindeling en gevelgeleding
- De goot blijft op dezelfde hoogte als de bestaande goot en/of de goot van het buurpand.
- De dakhelling behoud dezelfde hellingshoek.
- Afwijking in materiaal, kleur en detaillering is mogelijk, mits de samenhang in het totale gevelbeeld van het bouwblok voldoende behouden blijft en de stedenbouwkundige waarde niet wordt aangetast.

Het pand staat vrij:
Verandering van bouwmassa, gevelindeling, gevelgeleding en uitstraling is mogelijk, mits:

- de bestaande stedenbouwkundige waarden niet worden aangetast;
- het pand voldoende past in zijn omgeving en het straatbeeld;
- er is sprake van voldoende architectonische kwaliteit.

2.6.2 Zonnepanelen en -collectoren

Plaatsing van zonnepanelen en -collectoren is vergunningsvrij, behalve op monumenten. Uitgangspunt bij de plaatsing van zonnepanelen op monumenten is dat deze niet of beperkt zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied en geen (wezenlijke) aantasting mogen betekenen van de waardevolle karakteristieken van het betreffende pand. Dit vraagt om maatwerk.
Beoordeling vindt plaats aan de hand van de volgende specifieke uitgangspunten bij monumenten:

- Per dakvlak één soort panelen toepassen en allemaal in dezelfde richting plaatsen.
- De panelen clusteren tot één rechthoekig vlak of strook.
- Op zijdakvlakken enkele rijen met dakpannen in zicht houden vanaf de voorgevelrooilijn (richtlijn minimaal 1 meter).
- Bij schildkappen onder (de verticale projectie van) de nok plaatsen.
- Minimaal 1 pan van de dakrand plaatsen.
- Minimaal 1 pan onder de nokpan plaatsen.
- Panelen worden geplaatst onder dezelfde hellingshoek als het dakvlak.
- Op een plat dak, plaatsen op minimaal 50 centimeter vanaf de rand. De exacte afstand hangt van de hoogte en hellingshoek van de panelen en (indien van toepassing) de hoogte van de dakrand.
- Houd voldoende afstand (minimaal 0,5 meter) tot objecten in het dakvlak zoals schoorstenen, dakkapellen en dakramen.
- De panelen zijn matzwart en hebben geen rasterpatroon, geen lichte randen of lichte accenten en zijn gematteerd uitgevoerd (weinig tot geen reflectie).
- Wanneer PV-panelen en zonnecollectoren worden gecombineerd, dan collectoren uit het zicht onder de dakbedekking plaatsen zoals bijvoorbeeld het Q-roof systeem.
- De installatie wordt zodanig gemonteerd dat zo min mogelijk niet-reversibele schade aan historisch materiaal ontstaat. De aanwezigheid van zonnepanelen in de levenscyclus van monumenten en beschermde gezichten is namelijk van tijdelijke aard. Als ingrepen reversibel zijn, worden de oorspronkelijke waarden weer zichtbaar als de panelen te zijner tijd worden verwijderd.
- Uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle materialen en detailleringen blijven behouden. (uitgaande van het gegeven dat zonnepanelen op termijn worden verwijderd weegt behoud van historisch materiaal zwaarder dan de esthetiek).
- Op daken met een bijzondere vorm of afwerking is het plaatsen van zonnepanelen in principe ongewenst. Dit betreft bijvoorbeeld ronde, spitse of veelhoekige daken, daken met een bijzonder decoratief patroon of daken van bijzondere materialen, zoals zeldzame dakpannen, sommige leien daken, de meeste daken van riet, koper, zink of lood.

2.6.3 Warmtepompen, airco's en andere technische installaties

- de installatie heeft een onopvallende verschijningsvorm, eventueel voorzien van een omkleding, en past in de schaal en bij de architectuur van het pand en haar omgeving.
- plaatsen aan de achterzijde of aan de zijkant die niet grenst aan openbaar gebied (achtererfgebied);

- plaatsen op een onopvallende plek (niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte of door een haag aan het zicht onttrokken), bij voorkeur terugliggend op een plat dak;
- binnen het silhouet van het gebouw;
- pas gedekte kleuren toe, afgestemd op het gebouw of neutraal, waardoor de opbouw wegvalt tegen de achterliggende gevel of tegen de lucht;
- bij nieuwbouw integreren in de bouwmassa, de architectuur of het stedenbouwkundige ontwerp.

2.7 GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

2.7.1 De indeling in gebieden

Het gemeentelijk grondgebied is ten behoeve van deze welstandsnota opgedeeld in verschillende welstandsgebieden wat heeft geresulteerd in de welstandskaart (bijlage 1). Ingeval de tekst in de welstandsnota niet één op één overeenkomt met de welstandskaart zal de kaart voor de tekst gelden.

De gebieden zijn in grote lijnen bepaald op basis van een ruimtelijke/architectonische en soms ook functionele samenhang. Een waterdichte, dus exacte methodiek is hiervoor echter niet voorhanden. Voor het buitengebied is vooral een indeling op basis van landschapstypes gehanteerd.

Voor de kernen is de indeling met name op basis van bouwperiodes (bijvoorbeeld historische linten en planmatige uitbreidingen) en soms functies (bedrijventerrein) tot stand gekomen.

In de onderstaande tabel is de gebiedsindeling te zien en het daar aan toekende welstandsniveau (zie ook paragraaf 2.7.2). De kleuren en arceringen verwijzen naar de welstandskaart, die te zien is in bijlage 1.

Legenda:

	Welstandsniveau
Gebied 1 - Linten	2
Gebied 2 - Bebouwing langs de rijksweg	1
Gebied 3 - Planmatige uitbreidingen	3
Gebied 4 - Individuele woningbouw	3
- Wonen aan de Maas	1
Gebied 5 - Bedrijventerrein	2
Gebied 6 - Buitengebied	3
- Agrarisch buitengebied & Zevendal 2	
Gebied 7 - Recreatiegebied	2
Maaslijn	
Water	

2.6.2 Toelichting op de gebiedsbeschrijvingen

Bij de beschrijvingen per gebied wordt onder het kopje ‘KENMERKEN’ eerst een korte weergave gegeven van de algemene kenmerken en wanneer van belang, de historie. Daarna wordt ingegaan op de voor het beeld bepalende architectonische kenmerken waarmee het zich als welstandsgebied onderscheidt van andere gebieden. De volgende aspecten komen daarbij aan de orde.

- *Ruimtelijke opbouw*: hier wordt de ruimtelijke verhouding tussen bebouwing en zijn context beschreven.
- *Situering*: de positie die de bebouwingselementen op de kavel en ten opzichte van elkaar innemen. Hier komen onderdelen als rooilijnen en overheersende nokrichting aan de orde.
- *Hoofdvorm/gevels/materiaal- en kleurgebruik/detaillering*: de evidente architectonische kenmerken van de bebouwing in het betreffende welstandsgebied worden hier beschreven. Het gaat hierbij respectievelijk om de vormkenmerken van het bouwvolume, de architectonische kenmerken van de gevels en tot slot de kleur- en materiaaltoepassing en de rol van het detail in het beeld.

2. WELSTANDSCRITERIA

In de gebiedsbeschrijving worden tevens de eventueel bijzondere elementen die er in voorkomen benoemd.

Onder het kopje 'WAARDERING' wordt per gebied aangegeven op welke ruimtelijke en architectonische gronden het gebied wordt gewaardeerd en waarom. Het gaat hierbij om een inhoudelijke waardering, wat inhoudt dat ook eventuele negatieve elementen of invloeden worden gesignaleerd. Op basis van de gebiedsbeschrijving en de aangehangen waardering wordt in relatie met bestaande ruimtelijke beleidsvelden het welstandsbeleid ('BELEID') voor dit specifieke gebied geformuleerd in de vorm van de keuze voor een "welstandsniveau". Dit geeft aan in welke mate de gemeente welstand inzet in een bepaald gebied. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur. Het welstandsbeleid kent drie welstandsniveaus:

- **Welstandsniveau 1: de zware toets**

Over het algemeen wordt welstandsniveau 1 (de zware toets) toegekend aan structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kern en het buitengebied en aan de Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken kunnen niveau 1 krijgen. Dit welstandsniveau kan verder worden toegekend aan ontwikkelingsgebieden en reconstructiegebieden; daar waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan.

Beleid

Het welstandsbeleid is gericht op het **handhaven, herstellen en versterken** van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

Voor alle vergunningsplichtige plannen wordt advies gevraagd aan de commissie. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de inpassing in de omgeving, het bouwplan op zichzelf en de detaillering en materialisering ervan.

- **Welstandsniveau 2: de reguliere toets**

Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen topprioriteit hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Beleid

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken.

- **Welstandsniveau 3: de soepele toets**

De gemeente kan besluiten in bepaalde gebieden bouwplannen alleen op hoofdlijnen te laten toetsen door de commissie en de verantwoordelijkheid voor kleinschalige invullingen en detailleringen hoofdzakelijk bij bewoners en eigenaren te leggen. Een stimuleringsbeleid kan dan gevoerd worden om burgers aan te sporen mee te bouwen aan de ruimtelijke kwaliteit van hun woonomgeving. Ook gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen, kunnen onder niveau 3 vallen.

Beleid

Het welstandsbeleid is gericht op het **handhaven** van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort.

De welstandscriteria waaraan de bouwplannen worden getoetst, zijn een resultante van de gebiedsbeschrijving, de waardering en het geformuleerde welstandsbeleid. Voor deze criteria wordt aangesloten bij de indeling die is gebruikt voor de beschrijving van de bebouwing, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen situering, hoofdvorm, gevels, materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Op deze wijze staan de criteria niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de karakteristiek van het gebied.

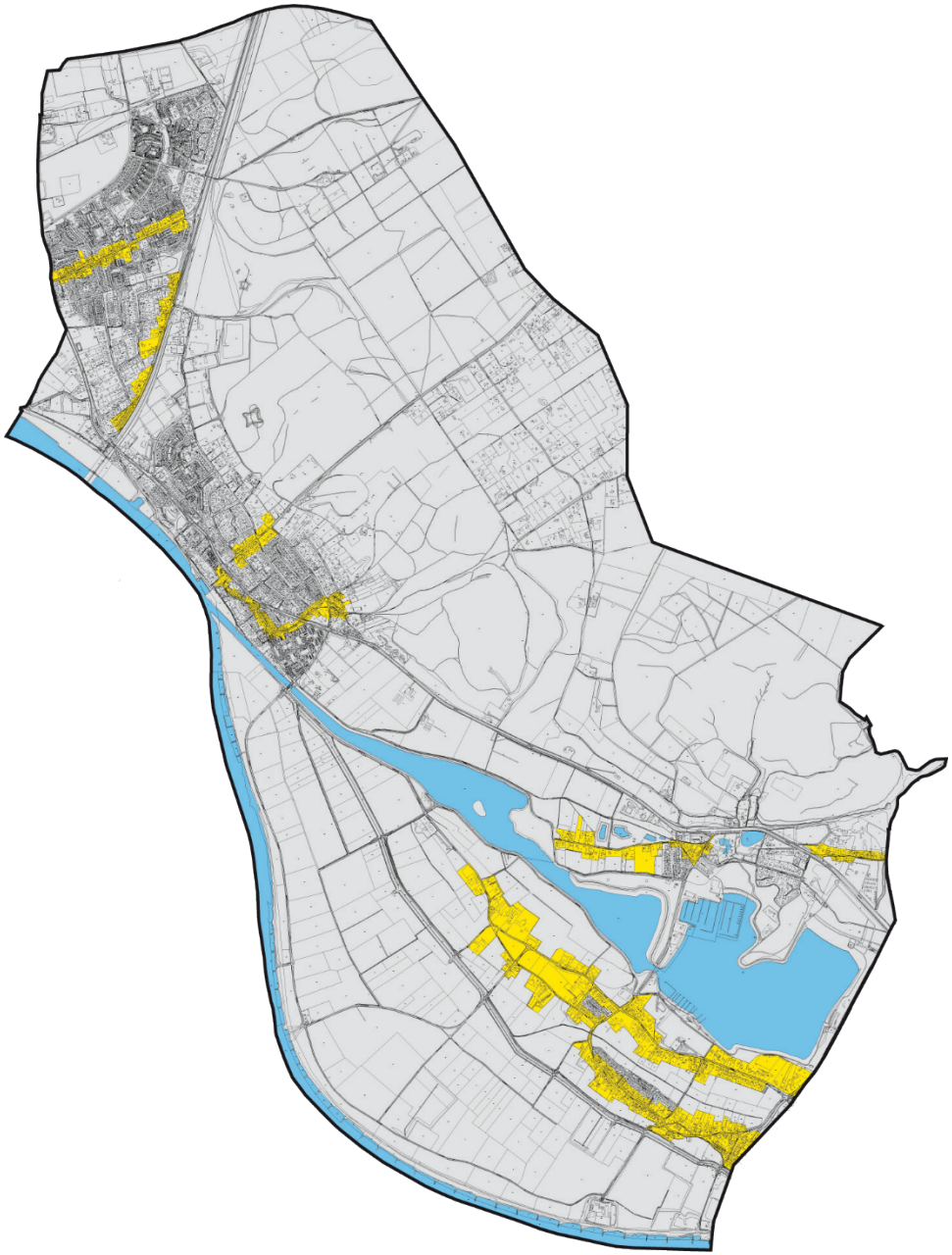
2. WELSTANDSCRITERIA

Situering
Hiermee wordt de ligging van de gebouwen ten opzichte van de weg en de omliggende bebouwing bedoeld. Het gaat hier dus om stedenbouwkundige aspecten.

Hoofdvorm
Hieronder vallen de criteria die betrekking hebben op de vorm die het gebouw in grote lijnen heeft, zoals het soort dak en de vorm van de plattegrond. Soms is een gebouw samengesteld uit meerdere volumes die ten opzichte van elkaar verspringen. In andere gevallen is sprake van een enkelvoudige massa.

Gevels
Het derde niveau behandelt de gevelaanzichten. Hierbij gaat het om de compositie van de gevels. Deze wordt vooral bepaald door de positie van de ramen en grootte ervan.

Materiaal- en kleurgebruik en detaillering
Onder opmaak wordt het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering verstaan. Soms gelden voor bijgebouwen ook specifieke gebiedsgerichte criteria ten aanzien van het materiaal- en kleurgebruik. In dat geval wordt dit apart genoemd. De detaillering vertelt iets over de uitwerking van bouwkundige oplossingen.



GEBIED 1 - LINTEN

ALGEMEEN

De bebouwingslinten zijn van oudsher belangrijke en karakteristieke ruimtelijke structuren voor de gemeente Mook en Middelaar. De linten kenmerken zich door een open, perceelsgewijze bebouwing die een divers karakter heeft, dat bepaald wordt door de bouwperiode, de architectuur, de situering tot de weg, de massa en het gebruik. De samenhang wordt voornamelijk bepaald door het straatgericht bouwen, de rooilijnen en het kleinschalige karakter, waarbij met name de woonfunctie overheerst.

KENMERKEN

1. Ruimtelijke opbouw

De bebouwing heeft een divers karakter, dat bepaald wordt door de bouwperiode, de architectuur, de situering tot de weg, de massa en het gebruik. Voor de vier kernen in de gemeente geldt specifiek:

Molenhoek

Het belangrijkste knooppunt is de kruising van de Rijksweg en Stationsstraat. Langs het spoor (Lindenlaan) staan enkele karakteristieke gebouwen en bedrijfsgebouwen van net na de Tweede Wereldoorlog.

Mook

Langs de Kerkstraat / Mortel is sprake van een relatief dicht bebouwingslint dat opener wordt verder van de kerk af. De kerk is het centrale punt in Mook en schakel tussen Rijksweg en de Maas.
Langs de wegen staat vrijstaande, individuele bebouwing met een dorpse schaal. Het aanzicht van Mook vanaf de Maas is behoudenswaardig. Dit aanzicht wordt voor een groot deel door de kerk en de bebouwing langs de Kerkstraat en De Hove gevormd. Langs de Groesbeekseweg in Mook is sprake van een afwisseling van kleinschalige oude bebouwing en recentere bebouwing.

BEBOUWING LANGS DE RIJKSWEG













Plasmolen

De bebouwing ligt voornamelijk ten zuiden van de Rijksweg. De Witteweg is de belangrijkste haakse ontsluiting van Plasmolen richting de Rijksweg. Rondom de kruising Witteweg - Rijksweg is de bebouwing divers qua bouwperiode, beeldkwaliteit, grootte, situering en gebruik. Er zijn veel horecagelegenheden en er is bebouwing gerelateerd aan de jachthaven (loodsen). Parallel langs de Rijksweg zijn de Riethorsterweg en de Schildersweg de belangrijkste bebouwingslinten met een open, landelijk karakter. De Muldershofweg maakt onderdeel uit van de villabebouwing. De Zevendalseweg, Sint Maartensweg en Kiekbergsebaan verbinden Plasmolen met het stuwwallencomplex.
De bebouwing langs de historische bebouwingslinten is divers met een overwegend agrarische- of woonfunctie. De bebouwing is overwegend vrijstaand en wordt gekenmerkt door een traditionele architectuurstijl.
Bijzondere aandacht verdient het voormalige “Mookse Paviljoen”, de voormalige expositieruimte op het eind van de Zevenbergseweg in Plasmolen. Het is een belangrijk gebouw van de architect Dick van Woerkom.

Middelaar

Het huidige Middelaar heeft de karakteristieken van een esdorp en is opgesplitst door de Tochtgraaf. De kruising Heikantseweg - Witteweg is een markant punt, geaccentueerd door de ligging vanwaar diverse wegen uitwaaieren. In de overige delen van de linten is de karakteristieke opbouw van wegen met boerderijen en doorkijkjes nog op veel plekken aanwezig. Alleen in Katerbosch en aan de oostzijde van Heikant hebben uit- of inbreidingen plaatsgevonden. Het bebouwingslint heeft een open, landelijk karakter waarbij nog een sterke relatie met het landschap aanwezig is. De bebouwingslinten liggen op de hogere delen.
Rondom de kerk van Middelaar is het bebouwingslint onderbroken. De bebouwing staat hier nadrukkelijker gegroepeerd rondom de kerk. In Middelaar staat de bebouwing vrij dicht op de weg en zijn de percelen smaller. De afstand tot de weg en de perceelsgrootte nemen toe verder van het dorp af.
Heikant wijkt licht af van dit beeld door het vele groen, bredere percelen en op bepaalde punten grotere afstand tot de weg. Het oostelijke deel van Heikant bestaat uit villabebouwing van recentere datum.

2. Situering

De ruimtelijke karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de zelfstandige situering van de bebouwing en het individuele karakter van de panden, die in een lange periode tot stand zijn gekomen.

3. Hoofdvorm/gevel/materiaal en kleurgebruik/detaillering

Individuele woningbouw heeft voornamelijk een enkelvoudige bouwmassa met een zadeldak. Op sommige plekken komen ook mansardekappen en in een enkel geval platte daken voor.
De architectuur van de bebouwing wordt gekenmerkt door een sterke mate van individualiteit en is overwegend traditioneel van aard en opgebouwd uit dito materialen zoals baksteen in verschillende tinten, (keramische) rode en grijze pannen. Daarnaast komen ook stuc- en sauswerk in (gebroken) witte tinten voor. De detaillering is hoofdzakelijk traditioneel en sober.

WAARDERING

De linten worden gewaardeerd door de aanwezigheid van de oorspronkelijke bebouwing waarbij de solitaire plaatsing van gebouwen op de kavel, hun individualiteit en de sobere materialisering belangrijk zijn.

BELEID

Welstandsniveau 2 reguliere toets. Het afwisselende beeld van de linten, de gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object moeten **gehandhaafd, gericht veranderd en versterkt** worden. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken. In beheerssituaties gebeurt dit vooral via de welstandscriteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties meer het accent op stimuleren van ruimtelijke kwaliteit moet liggen. Dit kan door de welstandscommissie in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, maar dit kan ook door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan zal alleen bij grotere projecten worden ingezet. Dit zal per project beoordeeld worden.

GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA - LINTEN

Een bouwplan moet zich voegen naar de beschreven kenmerken van het gebied, een bijdrage leveren aan het geformuleerde beleid en daarbij de bestaande bebouwing respecteren. Een bouwplan kan gebruik maken van moderne materialen. De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame materialen. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria.

Situering (omgevingsplan is maatgevend)

- Bestaande rooilijn respecteren.
- Gepaste afstand tussen gebouwen.

Hoofdvorm

- De massa en vorm van nieuwbouw moeten ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten architectonisch onderdeel zijn van de bestaande compositie.

Gevel

- Representatieve gevel gericht op de de weg.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

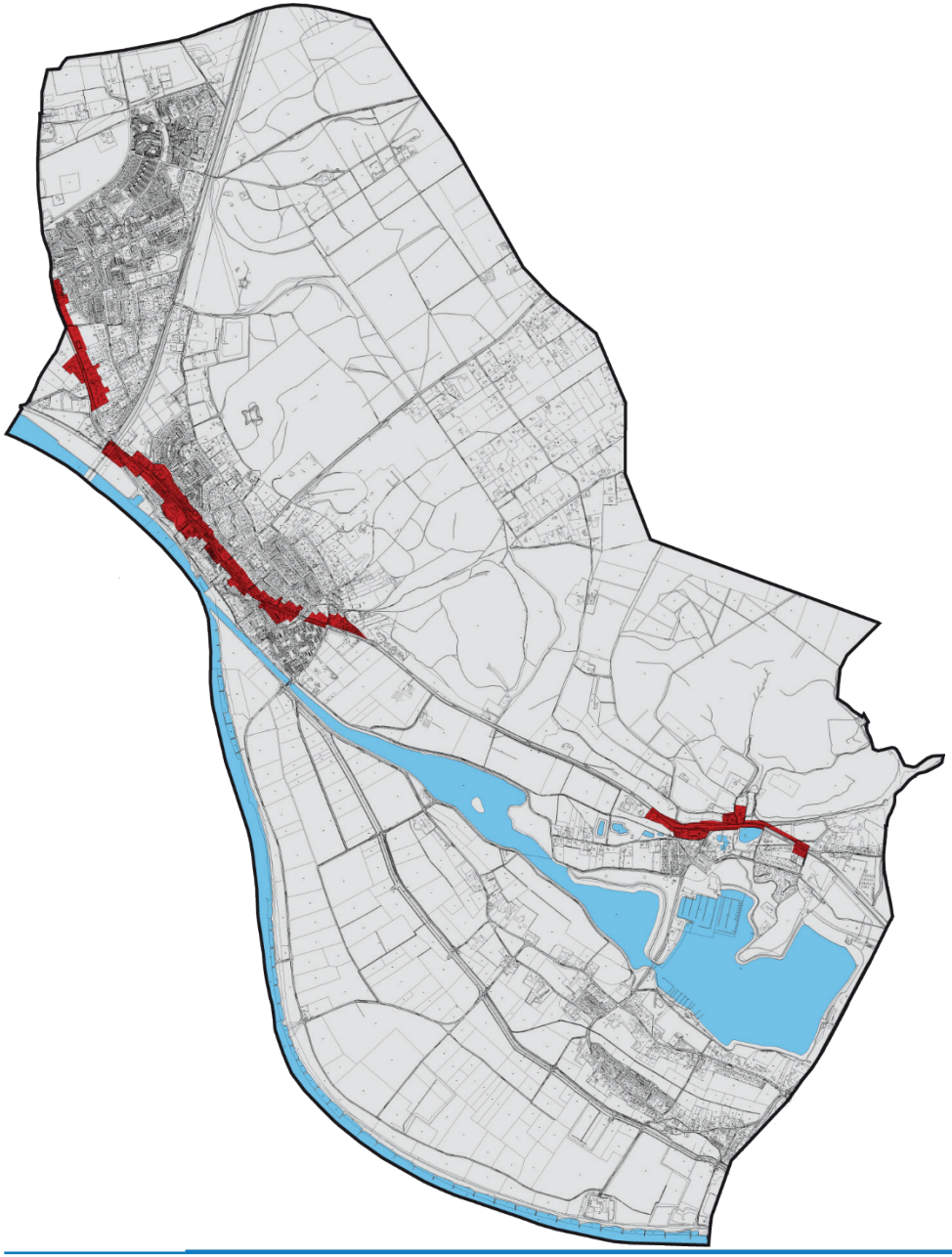
Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik is passend in de omgeving.

Detaillering

- De detaillering van het bouwplan past bij de vormgeving van het hoofdgebouw.

Indien een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving wordt gewenst gelden in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria de algemene welstandscriteria uit paragraaf 2.1 van deze welstandsnota.



GEBIED 2 - BEBOUWING LANGS DE RIJKSWEG

ALGEMEEN

De van oorsprong Romeinse handelsroute tussen Nijmegen en Venlo is aangelegd rond 1600 en liep in eerste instantie via Middelaar. Vanaf 1848 loopt deze hoofdverbinding via Plasmolen en Malden. Deze weg (de huidige N271) is onder Napoleon omstreeks aangelegd als straatweg tussen Nijmegen en Maastricht en bestaat uit delen van het oorspronkelijke tracé en nieuwe delen volgens een kaarsrecht tracé. De N271 maakt de diversiteit aan landschappen in de regio beleefbaar zoals de Mookerplas, Mookerheide en de St. Jansberg. De aanwezige doorkijkjes en vergezichten zijn hierbij belangrijk. De bebouwing langs de Rijksweg is, samen met de Maas de meest waardevolle structuur binnen de gemeente en als zodanig nog altijd in gebruik.

KENMERKEN

1. Ruimtelijke opbouw

De eerste bebouwing van betekenis in de gemeente Mook en Middelaar is ontstaan langs de oude routes in het gebied. De bebouwing langs de Rijksweg ligt verspreid in Molenhoek, Mook en Plasmolen. De bebouwing heeft een divers karakter, dat bepaald wordt door de bouwperiode, de architectuur, de situering tot de weg, de massa en het gebruik. Van de oorspronkelijke boerderijbebouwing langs de Rijksweg is in het Mookse deel weinig overgebleven. Hier heeft veel verdichting plaatsgevonden en op sommige plekken is het ritme van oorspronkelijke percelleringen verdwenen door samenvoegingen van percelen en grotere bebouwing. Deze schaalsprongen zijn soms goed ingepast, maar er zijn ook minder goede voorbeelden aanwezig. Langs de Rijksweg liggen enkele Rijks- en gemeentelijke monumenten.

2. Situering

De ruimtelijke karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de zelfstandige situering van de bebouwing en het individuele karakter van de panden, die in een lange periode tot stand zijn gekomen. Ter plaatse van de dorpskernen is er sprake van meer verdichting en staat de bebouwing vaker dichter bij de weg.











3. Hoofdvorm/gevel/materiaal en kleurgebruik, detaillering

Langs de Rijksweg zijn de toegepaste hoofdvormen zeer uiteenlopend en vooral een resultante van gebruik en ligging. Individuele woningbouw heeft voornamelijk een enkelvoudige bouwmassa met een zadeldak. Op sommige plekken komen ook mansardekappen en in een enkel geval platte daken voor.
De architectuur van de bebouwing is overwegend traditioneel van aard en opgebouwd uit dito materialen zoals baksteen in verschillende tinten, (keramische) rode en grijze pannen. Daarnaast komen ook stuc- en sauswerk in (gebroken) witte tinten voor. De detaillering is hoofdzakelijk traditioneel en sober.

WAARDERING

De Rijksweg wordt gewaardeerd vanwege zijn duidelijke herkenbaarheid en beeldbepalende structuur ten opzichte van de latere uitbreidingen. Er is sprake van een grote mate van diversiteit in de bebouwing, hetgeen soms voor een rommelig beeld zorgt.

BELEID

In aansluiting op de in de Regionale Agenda geformuleerde ambitie om het aanzicht van de N271 als etalage van ter verbeteren geldt hier **welstandsniveau 1, zware beoordeling**. Het afwisselende beeld van de Rijksweg, de gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object moeten **gehandhaafd, gericht veranderd en versterkt** worden. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken. In beheerssituaties gebeurt dit vooral via de welstandscriteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties meer het accent op stimuleren van ruimtelijke kwaliteit moet liggen. Dit kan door de commissie in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, maar dit kan ook door het opstel- len van een beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan zal alleen bij grotere projecten worden ingezet. Dit zal per project beoordeeld worden.

GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA - BEBOUWING LANGS DE RIJKSWEG

Een bouwplan moet zich voegen naar de beschreven kenmerken van het gebied, een bijdrage leveren aan het geformuleerde beleid en daarbij de bestaande bebouwing respecteren. Een bouwplan kan gebruik maken van moderne materialen. De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame materialen. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria.

Situering (omgevingsplan is maatgevend)

- Bestaande rooilijn respecteren.
- Gepaste afstand tussen gebouwen.

Hoofdvorm

- De massa en vorm van nieuwbouw moeten ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten architectonisch onderdeel zijn van de bestaande compositie.

Gevel

- Representatieve gevel gericht op de Rijksweg.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

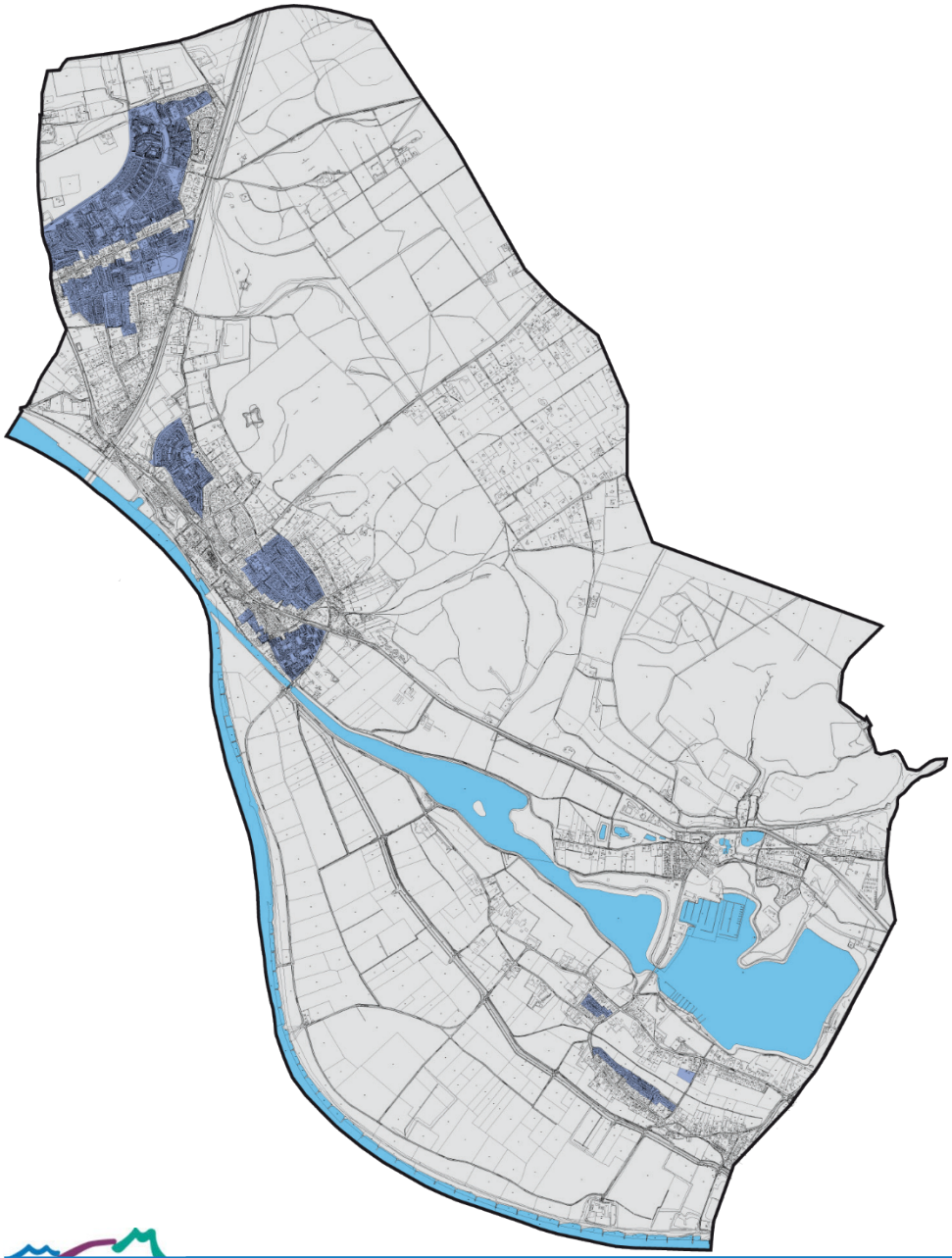
Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal en keurgebruik is passend in de omgeving.

Detaillering

- De detaillering van het bouwplan past bij de vormgeving van het hoofdgebouw.

Indien een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving wordt gewenst gelden in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria de algemene welstandscriteria uit paragraaf 2.1 van deze welstandsnota.



GEBIED 3 - PLANMATIGE UITBREIDINGEN

ALGEMEEN

De eerste naoorlogse uitbreidingen bestaan uit de traditionele blokverkavelingen, daarna volgens de CIAM-beweging (woonerven) en de uitbreidingen uit de jaren '90. De bebouwing van de uitbreidingen afzonderlijk heeft vaak een sterke onderlinge samenhang (seriebouw). De aansluiting op de omgeving varieert sterk per gebied. Kenmerk van vrijwel alle planmatige uitbreidingen is dan ook dat het gebied zelf vaak bestaat uit één of meerdere afgeronde bebouwingsclusters met een eigen beeldkwaliteit. De opzet van de clusters is sterk afhankelijk van de bouwperiode en de ideeën over de stedenbouwkunde destijds. De bebouwing bestaat vaak uit rijwoningen, half vrijstaande of geschakelde woningbouw. In Molenhoek is een complex van gestapelde woningbouw gerealiseerd.

KENMERKEN

1. Ruimtelijke opbouw

De bebouwing dateert uit verschillende bouwperiodes die bepalend zijn voor de ruimtebeleving. Daarbij gaat het veelal om kleinere kavelgroottes. Daarom is veel aandacht nodig voor de overgangen van privé naar openbaar (de voor- en achterkantsituaties). In sommige gebieden is deze overgang minder zorgvuldig vormgegeven.

2. Situering

Uitbreidingsplannen uit de jaren zestig zijn orthogonaal opgezet. De woningen zijn op enige afstand van de weg in een strakke rooilijn geplaatst. De nokrichting is meestal evenwijdig aan weg. Als reactie op de rechtlijnige wegenstructuur worden in de jaren zeventig de woonerfachtige verkavelingen populair. Ook hierbij volgt de nok vaak de richting van de weg, maar de woningen kennen geen strakke rooilijn meer. In plaats daarvan komen regelmatig verspringingen voor. Recent gebouwde wijken zijn vaak weer strakker opgezet.













3. Hoofdvorm/gevel/materiaal en kleurgebruik, detaillering

De woningen hebben veelal een eenvoudige hoofdvorm, opgebouwd uit één of twee lagen met kap. Het overwegende beeld wordt bepaald door zadeldaken, maar in mindere mate komen ook andere kapvormen voor, waaronder platte daken. Over het algemeen zijn de gevels traditioneel te noemen. De steen waaruit de gevels zijn opgetrokken is veelal wat bleek van kleur. Onder de meer recente bebouwing bestaat meer variatie in kleurgebruik. De woningen hebben veelal een eenvoudige detaillering.

WAARDERING

Hoewel de bebouwing uit meerdere tijdsperioden afkomstig is, kan er worden gesproken over een zekere mate van uniformiteit per gebied die als waardevol wordt beschouwd. Belangrijk hierbij zijn de consequente plaatsing in de rooilijn, de traditionele hoofdvorm, de nokrichting en het overeenkomende materiaal- en kleurgebruik.

BELEID

Welstandsniveau 3 soepele beoordeling. Door het overeind houden van de gebiedseigen kenmerken dienen de diverse planmatige uitbreidingen altijd een eigen identiteit te houden waarmee ze zich onderscheiden van andere wijken. De basiskwaliteit van het gebied dient op zijn minst **gehandhaafd** te blijven. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Detaillering en materialisering worden hier op hoofdlijnen beoordeeld.
In beheerssituaties gebeurt dit vooral via de welstandscriteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties meer het accent op stimuleren van ruimtelijke kwaliteit moet liggen. Dit kan door de commissie in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, maar dit kan ook door het opstellen van een beeld- kwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan zal alleen bij grotere projecten worden ingezet. Dit zal per project beoordeeld worden.

Beeldkwaliteitsplan

In aanvulling op deze beleidsrichting, is voor het woongebied Maasveld te Mook het beeldkwaliteitplan Maasveld II van toepassing.

GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA - PLANMATIGE UITBREIDINGEN

Een bouwplan moet zich voegen naar de beschreven kenmerken van het gebied, een bijdrage leveren aan het geformuleerde beleid en daarbij de bestaande bebouwing respecteren. Een bouwplan kan gebruik maken van moderne materialen. De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame materialen. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria.

Situering (omgevingsplan is maatgevend)

- Bestaande rooilijn respecteren.
- Nokrichting afstemmen op de omliggende bebouwing.
- Gepaste afstand tussen gebouwen.

Hoofdvorm

- De massa en vorm van nieuwbouw moeten ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten architectonisch onderdeel zijn van de bestaande compositie.

Gevel

- Oriëntatie op de weg.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

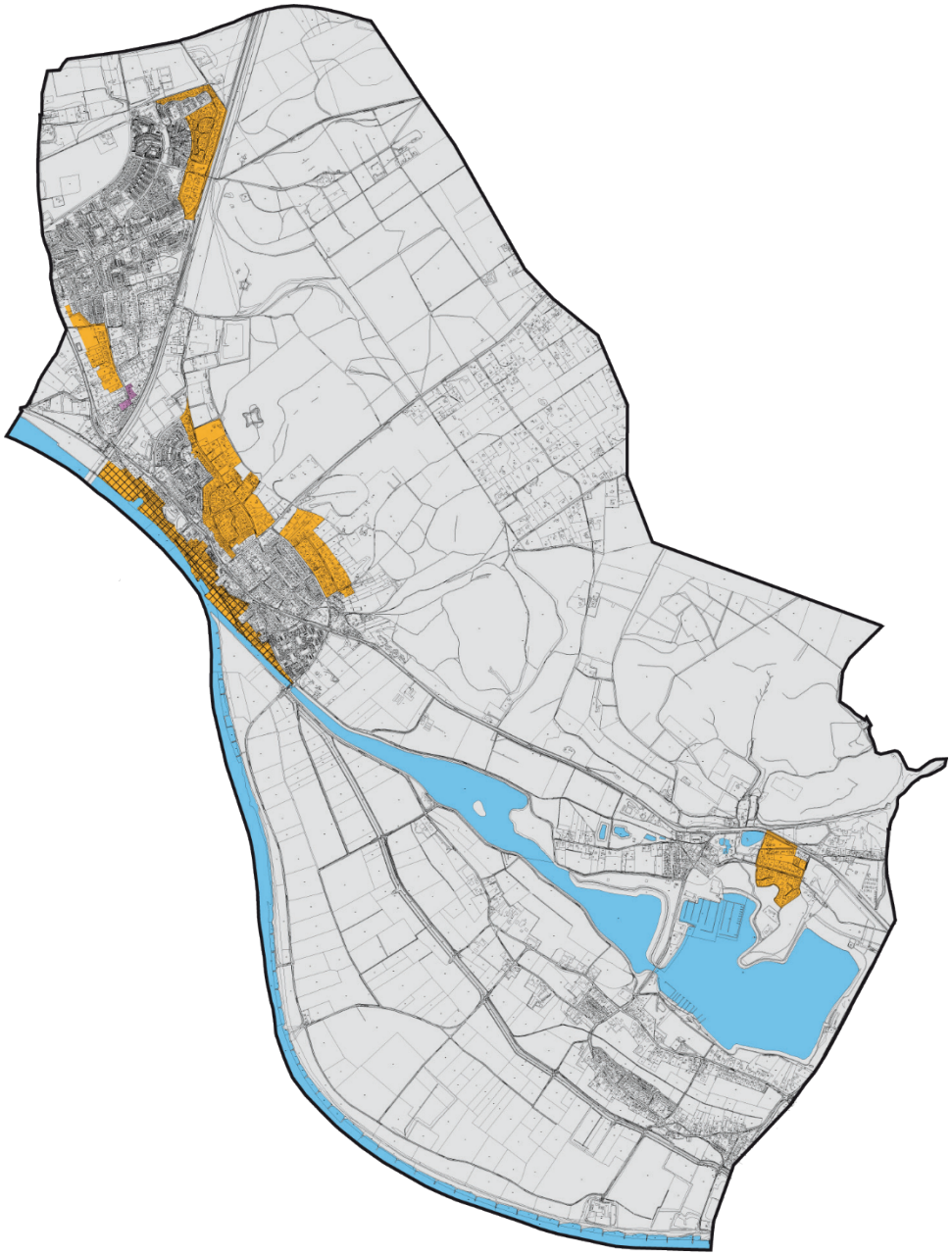
Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik is passend in de omgeving.

Detaillering

- De detaillering van het bouwplan past bij de vormgeving van het hoofdgebouw.

Indien een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving wordt gewenst gelden in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria de algemene welstandscriteria uit paragraaf 2.1 van deze welstandsnota.



GEBIED 4 - INDIVIDUELE WONINGBOUW

ALGEMEEN

Langs en op de stuwwal staan vrijstaande woningen op grote afstand van elkaar en van de openbare ruimte. Vervolgens zijn er de gebieden met de meer recente individuele woningbouw, waarbij de onderlinge relatie tussen de woningen en de relatie met de openbare ruimte belangrijker is dan bij de woningen langs en op de stuwwal.

KENMERKEN

1. Ruimtelijke opbouw

Woningen langs de stuwwal (Mook)
Bij de woningen die in Mook tegen de stuwwal zijn gelegen, is het hoogteverschil duidelijk merkbaar. De woningen liggen hierdoor hoger of juist lager dan het straatniveau en hebben vaak een groot voorerf en een oprijlaan. Op de kavels staan veel bomen, waardoor samen met de brede, groen ingerichte straten een parkachtig beeld ontstaat.

Woningen langs de Maas (Mook)
Langs de Maas staat vrijwel alleen individuele vrijstaande bebouwing. Een uitzondering hierop is het appartementencomplex Maasstaete. Dit bebouwingscluster is het meest markant samen met de kerk. Tussen De Hove en Middelweerd is de bebouwing met de voorzijde gericht op de Maas (Middelweerd). Zuidoostelijk van de kerk (Kerkstraat) ligt de bebouwing met de achterzijde naar de Maas gekeerd. Hier dienen karakteristieke stenen muurtjes als erfscheiding.

Individuele bebouwing Mook/Molenhoek
Het betreft hier na-oorlogse woningbouw waarvan de kwaliteit van het straatbeeld veelal wordt bepaald door het aanwezige groen, de grootte van de kavel en de afstand van de bebouwing tot de weg. De straten zijn veelal smal en hebben geen trottoir of deze liggen gelijk met het straatniveau. De groenaanplant bevindt zich hoofdzakelijk op de kavels.













Villabebouwing Plasmolen
De bebouwing aan de Muldershofweg en omgeving heeft het karakter van villabebouwing in een bosrijke omgeving.. Ten zuiden van de Muldershofweg ligt nog een aantal straten met een slingerend verloop, afgeleid van het hoogteverloop van het landschap. De bebouwing is vrijstaand, met een fors grondoppervlak op ruime kavels.

2. Situering
Er is vaak sprake van een rooilijn, maar daar waar de woningen ver uit elkaar liggen, is deze niet altijd duidelijk waarneembaar. Losse bijgebouwen spelen vooral op de grotere kavels een ondergeschikte rol in het bebouwingsbeeld.

3. Hoofdvorm/gevel/materiaal en kleurgebruik, detaillering
De architectuur van de bebouwing wordt gekenmerkt door een sterke mate van individualiteit; uiteenlopende kapvormen, nok- en goothoogtes en diverse gevelmaterialen. De detaillering is meestal traditioneel met een detaillering die is afgeleid van de bouwstijl.

WAARDERING
Waardevol aan het gebied zijn de ruime groene opzet en de grote verscheidenheid in verschijningsvormen, materialen en kleuren. De tuinen en het openbare groen zijn waardevol, omdat ze enerzijds het decor voor de gebouwen vormen en anderzijds de gebouwen van elkaar scheiden.

BELEID
Welstandsniveau 3 soepele beoordeling. In het gebied dient met uitzondering van ‘Wonen aan de Maas’ de basiskwaliteit **gehandhaafd** te blijven. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Detaillering en materialisering worden hier op hoofdlijnen beoordeeld.
In beheersituaties gebeurt dit vooral via de welstandscriteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, eventueel in combinatie met de inzet van supervisie.

Welstandsniveau 1 zware toets. In "Wonen aan de Maas' dienen de gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object **gehandhaafd, hersteld en versterkt** te worden.
In beheerssituaties gebeurt dit vooral via de welstandscriteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties meer het accent op stimuleren van ruimtelijke kwaliteit moet liggen. Dit kan door de commissie in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, maar dit kan ook door het opstellen van een beeld- kwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan zal alleen bij grotere projecten worden ingezet. Dit zal per project beoordeeld worden.

Beeldkwaliteitsplan
In aanvulling op deze beleidsrichting, is voor het betreffende gebied het beeldkwaliteitplan Maasstaete van toepassing.

Voor het plangebied van het voormalige bestemmingsplan 'Wolfskuilseweg', onderdeel van het Omgevingsplan, is in aanvulling op deze beleidsrichting het document 'Voorwaarden ruimtelijke kwaliteit' voor het desbetreffende gebied van toepassing.

GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA - INDIVIDUELE WONINGBOUW
Een bouwplan moet zich voegen naar de beschreven kenmerken van het gebied, een bijdrage leveren aan het geformuleerde beleid en daarbij de bestaande bebouwing respecteren. Een bouwplan kan gebruik maken van moderne materialen. De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame materialen. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria.

Situering (omgevingsplan is maatgevend)
- Bestaande rooilijn respecteren.
- Ruime afstand tussen gebouwen.

Hoofdvorm
- De massa en vorm van nieuwbouw moeten ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten architectonisch onderdeel zijn van de bestaande compositie.

Gevel
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

Materiaal- en kleurgebruik
- Materiaal- en kleurgebruik is passend in de omgeving.

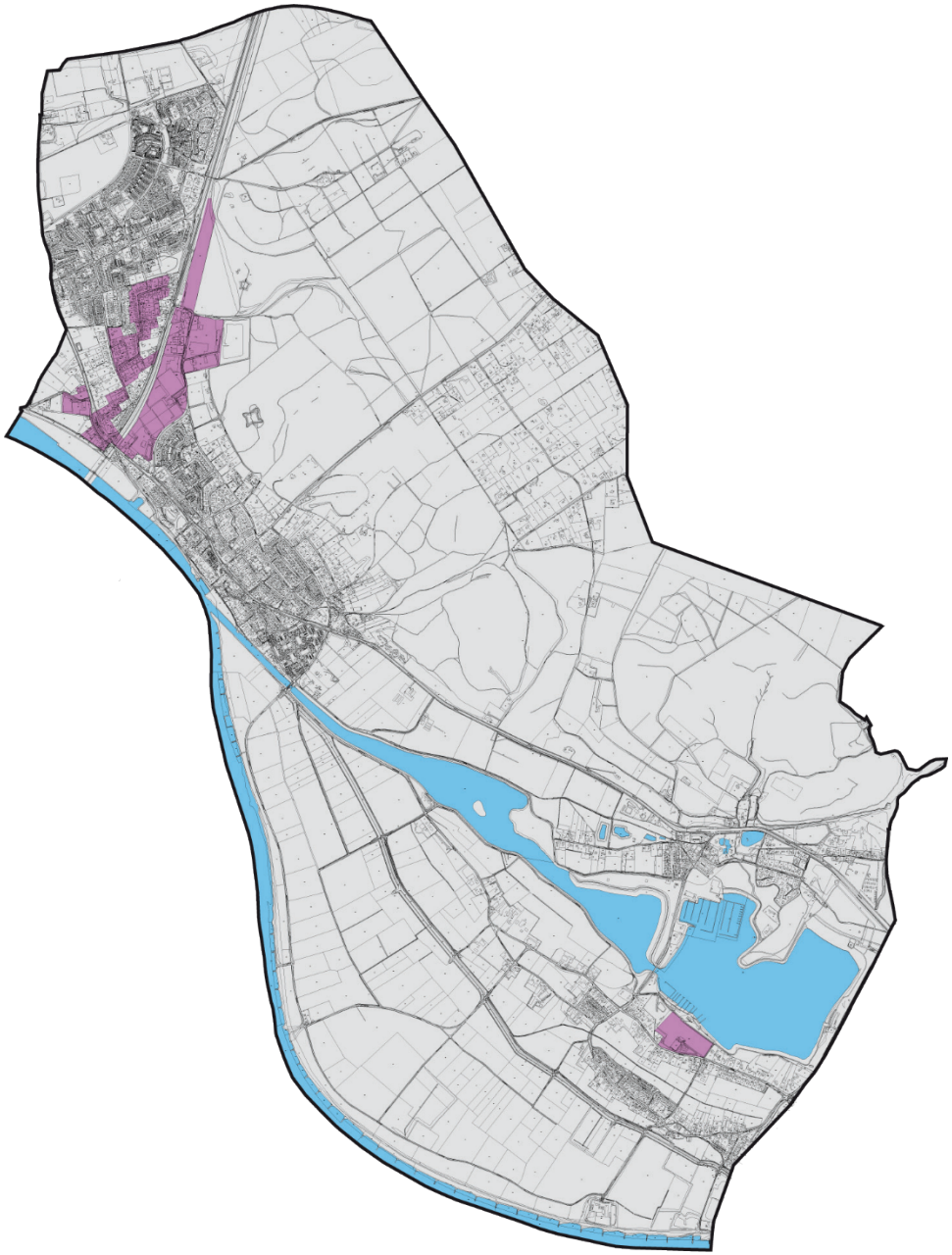
Detaillering
- De detaillering van het bouwplan past bij de vormgeving van het hoofdgebouw.

Aanvullende criteria voor welstandsniveau 1

Gevel
- Bij verbouw en renovatie aansluiten bij richting en maatverhouding van de bestaande gevelopeningen.

Materiaal- en kleurgebruik
- Bij verbouw en renovatie aansluiten bij oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik.

Indien een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving wordt gewenst gelden in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria de algemene welstandscriteria uit paragraaf 2.1 van deze welstandsnota.



GEBIED 5 - BEDRIJVENTERREIN

ALGEMEEN

Het Korendal is een diffuus ingericht bedrijventerrein en ligt tussen de stuwwal, Mook en Molenhoek/de spoorlijn. Binnen het deelgebied Bedrijventerrein is aan de westzijde van de spoorlijn (Het Hoeveveld) voor het grootste gedeelte sprake van vrije sector woningen met daarbinnen kantoorruimte en/of erachter bedrijfsbebouwing. Ten westen van het spoor bevinden zich de grootschaligere bedrijven, die een rommelig geheel vormen. Andere grote bedrijfscomplexen liggen langs de Rijksweg en Middelweg in Molenhoek. Onderdeel van het gebied Bedrijventerrein is het sportpark 'Maasvallei' dat ten zuiden van het Korendal is gesitueerd.

KENMERKEN

1. Ruimtelijke opbouw

Het deel met de vrije sectorwoningen met daarbinnen het kantoorgedeelte en daarachter eventueel bedrijfsbebouwing is redelijk samenhangend en heeft een kleinschalig karakter. Het grootschalige deel ten oosten van het spoor is daarentegen rommelig en veelal slecht onderhouden.

2. Situering

De grootschalige bebouwing staat op ruime percelen en kent enige afstand tot de weg. De onderlinge afstand van de bebouwing is wisselend. Waar een woning op het perceel staat is die meestal beeldbepalend en is sprake van oriëntatie van de bebouwing op de straat. Het kleinschalige deel van het bedrijfsterrein heeft meer het karakter van een woonbuurt.

3. Hoofdvorm/gevel/materiaal en detaillering

De hoofdvorm van de bebouwing bestaat veelal uit een hal met een plat dak of een kap met een flauwe helling. De bouwstijl van de bedrijfsloodsen is overwegend industrieel van aard. De panden zijn eenvoudig en doelmatig gebouwd, vaak met lichte plaatmaterialen als gevelbekleding. De detaillering van de bedrijfslood-













sen is doelmatig gedetailleerd.
In het kleinschalige deel heeft de woonbebouwing traditionele hoofdvormen, vaak met een zadeldak. Het materiaal- en kleurgebruik alsmede de detaillering sluiten daar bij aan.

WAARDERING

De beeldkwaliteit is van het gebied ten oosten is van het spoor is laag. Grote buitenopslaggebieden worden afgewisseld door grote loodsen en fabriekshallen. Ten westen van het spoor is de beeldkwaliteit gemiddeld en wordt voornamelijk bepaald door de bedrijfswoningen en kantoren. Hier is sprake van enige representativiteit.

BELEID

Het welstandsbeleid is vooral gericht op stimulering van een eigentijds karakter van deze bedrijfsterreinen. Gestreefd wordt naar een zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten. Voor de grootschalige bedrijven ten westen van het spoor betekent dit aandacht voor kwaliteitsverbetering. Bij de kleinschalige bedrijven aan huis betekent dit instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit.

Welstandniveau 2 reguliere beoordeling. De gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object moeten **gehandhaafd, gericht veranderd en versterkt** worden. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken.
In beheerssituaties gebeurt dit vooral via de welstandscriteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties meer het accent op stimuleren van ruimtelijke kwaliteit moet liggen. Dit kan door de commissie in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, maar dit kan ook door het opstellen van een beeld- kwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan zal alleen bij grotere projecten worden ingezet. Dit zal per project beoordeeld worden.

GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA - BEDRIJVENTERREIN

Een bouwplan moet zich voegen naar de beschreven kenmerken van het gebied, een bijdrage leveren aan het geformuleerde beleid en daarbij de bestaande bebouwing respecteren. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria.

Situering

- Bestaande rooilijn respecteren.
- Kantoren en woningen georiënteerd op de openbare weg.
- Opslag afgeschermd van de openbare weg.
- Gepaste afstand tussen gebouwen.
- Per kavel situering van de gebouwen op elkaar afstemmen.

Hoofdvorm

- De woning behorende bij de bedrijven dient te worden afgestemd opde diversiteit van de belendende woningen.

Gevel

- Representatieve gevels georiënteerd op de hoofdontsluiting.
- Grote vlakken dienen een structuur of onderverdeling te hebben.

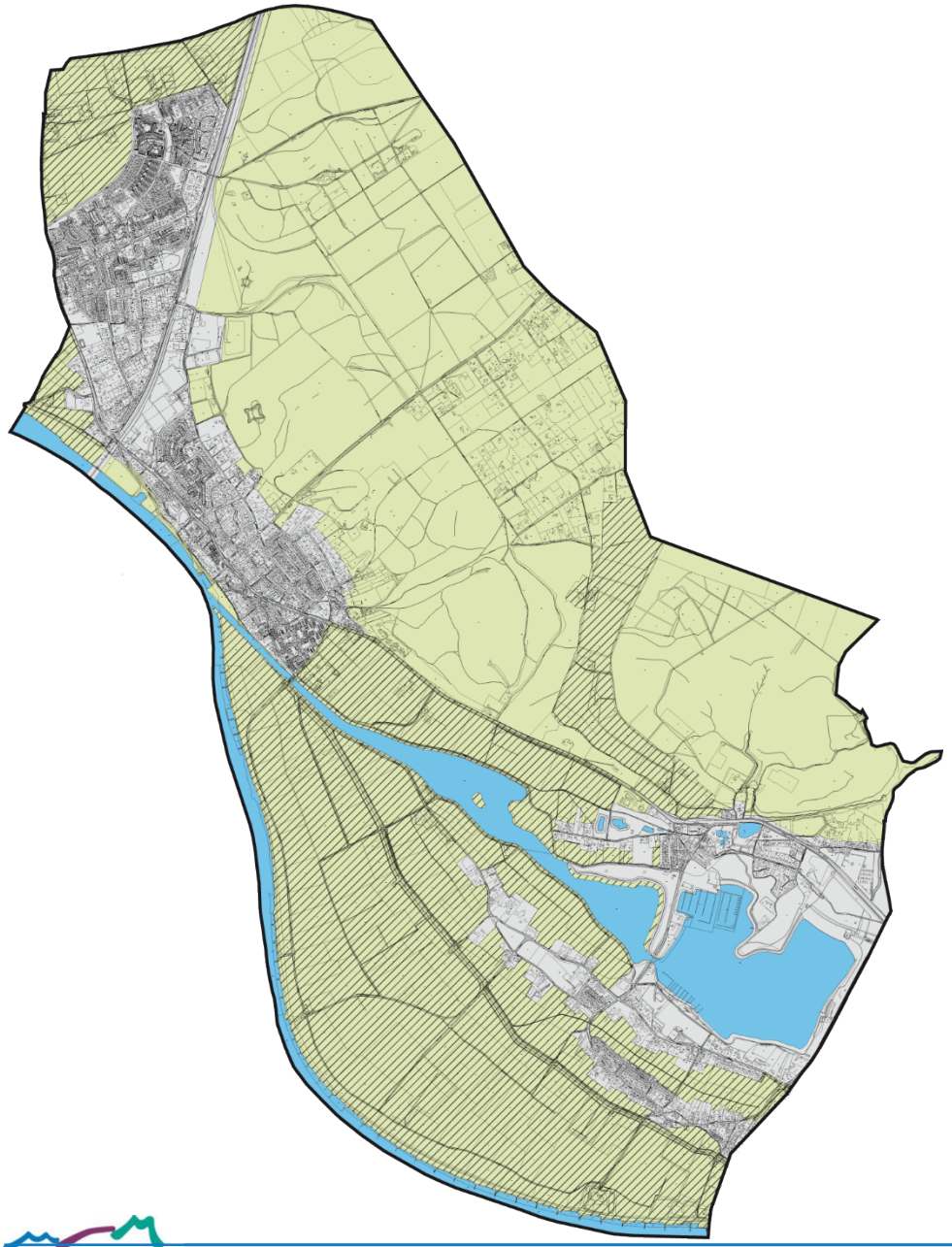
Materiaal en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik is passend in de omgeving.

Detaillering

- De detaillering van het bouwplan past bij de vormgeving van het hoofdgebouw.
- Het ontwerp voor reclame meenemen in het gebouwontwerp.

Indien een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving wordt gewenst gelden in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria de algemene welstandscriteria uit paragraaf 2.1 van deze welstandsnota.



GEBIED 6 - BUITENGEBIED

ALGEMEEN

Het Buitengebied bestaat uit twee delen: ten eerste is er natuurgebied, de beboste stuwwal en ten tweede het agrarisch buitengebied met zijn 'glooiende zone' en het Maasheggenlandschap. De bebouwingskarakteristiek binnen de landschapstypen loopt uiteen.

KENMERKEN

1. Ruimtelijke opbouw

De aanwezige bebouwing houdt rekening met en speelt in op de aanwezige landschapstypen:

- De stuwwal is in de ijstijd gevormd en kenmerkt zich door opgaande begroeiing en heide. In dit bosgebied ontstonden landgoederen (St. Jansberg, Jachtslot Mookerheide) en vrijstaande individuele woningen (De Bisselt).
- In de glooiende terrasvlakte liggen de dorpen als dichtbebouwde, gebogen linten, veelal geconcentreerd op de in het landschap opduikende landduinen. De bouwlanden liggen tussen de natte gebieden van de Maas en de droge gebieden van de stuwwal.
- De relatief laaggelegen rivierdalbodem kenmerkt zich door het zogenoemde Maasheggenlandschap.

2. Situering

De oudere erven in het agrarisch buitengebied nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's; onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. In de gemeente Mook en Middelaar zijn de boerenerven voornamelijk gelegen in het Maasheggenlandschap bij Middelaar. De boerderijen zijn veelal gesitueerd op de hoger gelegen ruggen.
De "jongere" erven liggen langs een weg. Meestal is het woongedeelte naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint, zoals vaak in Gemeente







Mook en Middelaar het geval is. Deze horen bij gebied 1 Linten.
In De Bisselt is het individuele karakter van de woningen erg hoog. De kavels zijn fors en er is veel groen aanwezig. Veel woningen liggen verscholen en zijn moeilijk zichtbaar vanaf de openbare weg.

3. Hoofdvorm/gevel/materiaal en detaillering

De boerderijen in het agrarisch buitengebied zijn voor een belangrijk deel gerealiseerd tijdens de Wederopbouw en afgeleid van het hallehuistype. Het voorste gedeelte dient als woonhuis, het achterste gedeelte voor veestalling, deel en oogstopslag.
De vormgeving van de agrarische bedrijfsgebouwen is strikt functioneel. Het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang van het totale complex en het landschap spelen daarbij vaak een ondergeschikte rol.
Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen.
De bebouwing op de beboste stuwwal bestaat voornamelijk uit individuele woningen gelegen in het bos.
Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel zoals baksteen, pannen en hout. De gevels van bedrijfsbebouwing zijn veelal opgebouwd uit stalen beplating. Daken zijn vaak gedekt met vezelcementplaten. Het kleurgebruik is onopvallend en gedekt.

WAARDERING

De streekeigen bebouwing verleent in sterke mate de open gebieden, te weten het agrarisch buitengebied en het Zevendal op de stuwwal, haar karakteristiek. Haar waardevolle overeenkomsten in materialisering en het silhouet van erfensembles met hun forse daken zijn in sterke mate beeldbepalend. Verder wordt het gedempte kleurgebruik dat in het gebied voorkomt als waardevol beschouwd. De open gebieden staan in contrast met de beboste gebieden en zorgen samen voor de afwisseling die de gemeente als geheel een aantrekkelijk gebied maken vanuit het oogpunt van toerisme.
De bebouwing op het beboste deel van de stuwwal kenmerkt het gebied maar in beperkte mate; waar zich bebouwing bevindt zijn kavels overwegend ruim en groen ingericht. Niet de bebouwing, maar de bosrijke omgeving is daarmee bepalend voor de karakteristiek van het gebied.

BELEID

Welstandsniveau 2 reguliere toets. Voor het agrarisch buitengebied en het Zevendal geldt dat de gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object **gehandhaafd, gericht veranderd en versterkt** moeten worden. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken.

In beheersituaties gebeurt dit vooral via de welstandscriteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, eventueel in combinatie met de inzet van supervisie.

Welstandsniveau 3 soepele toets. De basiskwaliteit van de stuwwal dient **gehandhaafd** te blijven. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Detaillering en materialisering worden hier op hoofdlijnen beoordeeld.

In beheerssituaties gebeurt dit vooral via de welstandscriteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties meer het accent op stimuleren van ruimtelijke kwaliteit moet liggen. Dit kan door de commissie in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, maar dit kan ook door het opstellen van een beeld- kwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan zal alleen bij grotere projecten worden ingezet. Dit zal per project beoordeeld worden.

GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA - BUITENGEBIED

Een bouwplan moet zich voegen naar de beschreven kenmerken van het gebied, een bijdrage leveren aan het geformuleerde beleid en daarbij de bestaande bebouwing respecteren. Een bouwplan kan gebruik maken van moderne materialen. De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame materialen. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria.

Situering

- Per erf of kavel is er één hoofdmassa.
- Bestaande nokrichting respecteren.
- Erfbebouwing clusteren.
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw.
- Woongedeelte op de weg georiënteerd.
- Gepaste afstand tussen gebouwen.
- Indeling perceel en hoofdopzet van het hoofgebouw afstemmen op de karakteristiek van de omgeving.

Hoofdvorm

- Hoofdvorm ontleend aan de omliggende bebouwing.
- Bij verbouwingen architectonische eenheid bewaren.

Gevel

- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

Materiaal en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik is passend in de omgeving.

Detaillering

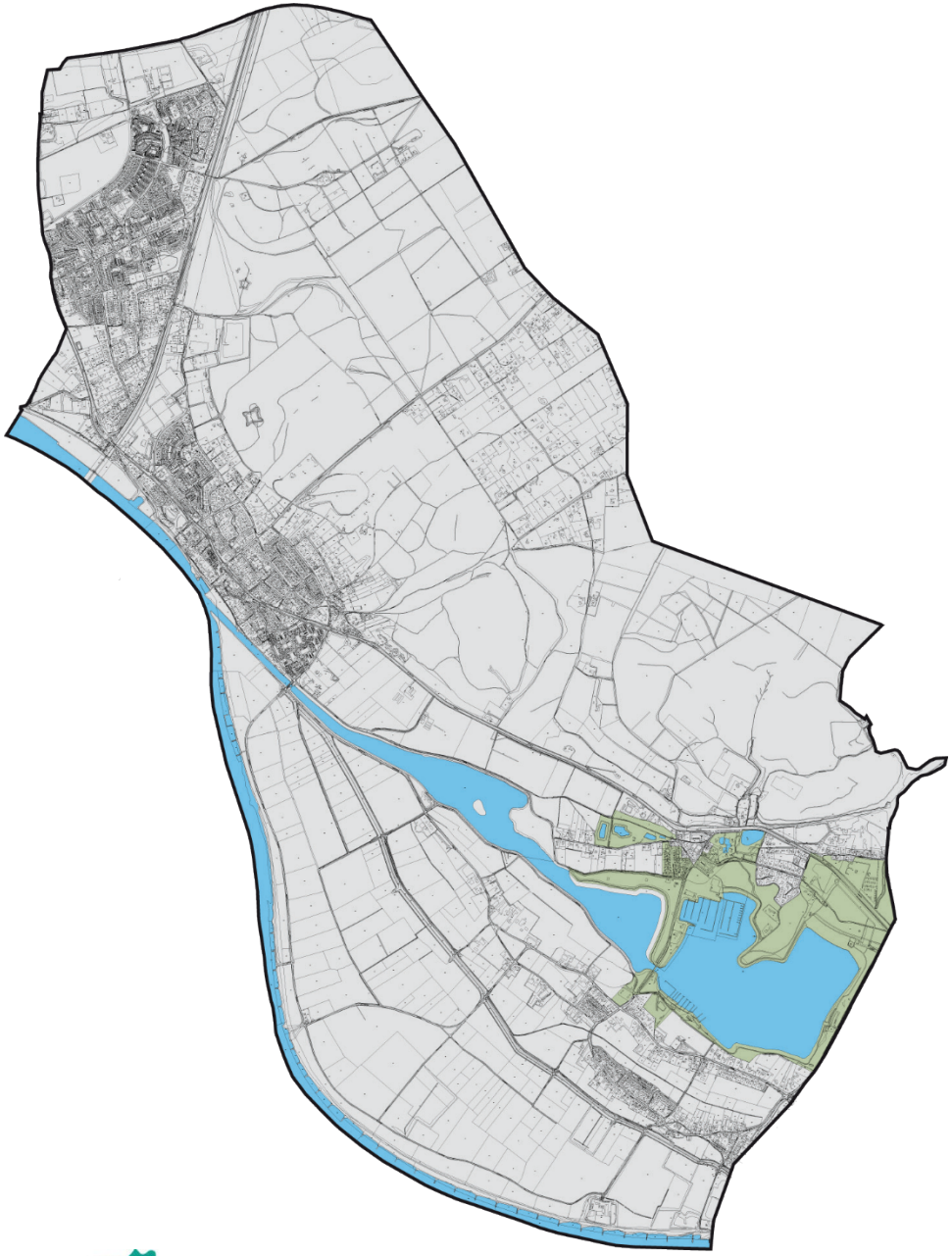
- De detaillering van het bouwplan past bij de vormgeving van het hoofdgebouw.

Aanvullende criteria voor welstandsniveau 2:

Gevel

- Duidelijke plint en beëindiging aan de bovenzijde.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.

Indien een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving wordt gewenst gelden in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria de algemene welstandscriteria uit paragraaf 2.1 van deze welstandsnota.



GEBIED 7 - RECREATIEGEBIEDEN

ALGEMEEN

In Plasmolen is sprake van een concentratie van recreatieve terreinen, ook is er een recreatie-appartementencomplex gebouwd. In Plasmolen bevindt zich een aantal campings en kleine bungalowparken die projectmatig zijn opgezet. Daarnaast bevindt zich rondom de Mookerplas een groot recreatief terrein dat gerelateerd is aan het water (twee jachthavens en een zeeverkenners-accommodatie). Het gebied is mede beeldbepalend voor de gemeente en specifiek voor de kern Plasmolen.

KENMERKEN

1. Ruimtelijke opbouw

De recreatieparken en vakantiewoningen zijn ingebed in een groene omgeving en zijn veelal landschappelijk ingepast. Vooral bij recreatieparken is sprake van een introvert karakter met een aantal eigen voorzieningen

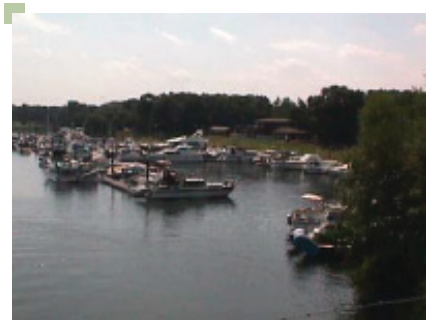
2. Situering

Aan deze gebieden ligt vaak een stedenbouwkundig en/of landschappelijk ontwerp ten grondslag met een eigen architectonische invulling. Herhaling is over het algemeen kenmerkend voor de recreatiewoningen. De recreatiegebouwen zijn over het algemeen vrijstaand en staan in een verspringende rooilijn.

3. Hoofdvorm/gevel/materiaal en detaillering

De aanwezige bebouwing is kleinschalig (één laag plat of met kap). Er zijn geen grote voorziening en gebouwen. Recreatiewoningen hebben meestal een eenvoudige hoofdvorm in één laag met kap. De gevelgeleding is veelal eenvoudig en helder. De overgang van onderbouw naar kaplaag is vaak vormgegeven met een overstekende daklijst. De detaillering is eenvoudig en overwegend verzorgd. Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en in principe samenhangend.







WAARDERING

Het recreatiegebied is voor gemeente Mook en Middelaar een belangrijk gebied, aangezien de gemeente zich steeds meer profileert als aantrekkelijke, recreatieve en toeristische gemeente.

BELEID

Welstandsniveau 2 reguliere beoordeling. Er wordt gestreefd naar het behoud van de ruimtelijke samenhang in het gebied. De functie en het karakter van het recreatiegebied zal als uitgangspunt moeten dienen voor de welstandsbeoordeling. De gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object moeten **gehandhaafd, gericht veranderd en versterkt** worden. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken.

In beheerssituaties gebeurt dit vooral via de welstandscriteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties meer het accent op stimuleren van ruimtelijke kwaliteit moet liggen. Dit kan door de commissie in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, maar dit kan ook door het opstellen van een beeld- kwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan zal alleen bij grotere projecten worden ingezet. Dit zal per project beoordeeld worden.

GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA - RECREATIEGEBIEDEN

Een bouwplan moet zich voegen naar de beschreven kenmerken van het gebied, een bijdrage leveren aan het geformuleerde beleid en daarbij de bestaande bebouwing respecteren. Een bouwplan kan gebruik maken van moderne materialen. De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame materialen. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria.

Situering

- Bij complexen aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel.
- Gebouwen staan vrij op de kavel.
- De rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar en zijn per complex in samenhang.
- Aan- en bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw.
- Entree van de woning oriënteren op de straat.

Aanvullende criteria voor bouwwerken op het water

- Bouwwerken op het water zijn ondergeschikt en niet opvallend aanwezig.
- Behoud het zicht over bouwwerken richting het water.
- Zorg voor een eenvoudig, ingetogen en rustig beeld.
- Drijvende delen (steigers) in hout en in oorspronkelijke onbehandelde materiaalkleur uitvoeren. Op hout gelijkende materialen, zoals kunststof met een houtnerf zijn ook toegestaan.
- Waterwezensvreemde materialen als (imitatie) bakstenen, beton en andere ‘zwaar ogende‘ materialen zijn niet toegestaan.
- Geen lichte of felle (accent)kleuren.
- De bijbehorende oever mag niet worden afgesloten voor wandelend publiek. De openheid en samenhang langs de waterlijn blijft gewaarborgd.
- Voorkom een rommelig beeld van bijbehorende bouwwerken en/of opslag op de oever.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is afgestemd op en/of ontleend aan de omliggende bebouwing.
- Bij verbouwingen architectonische eenheid bewaren.

Gevel

- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

Materiaal en kleurgebruik

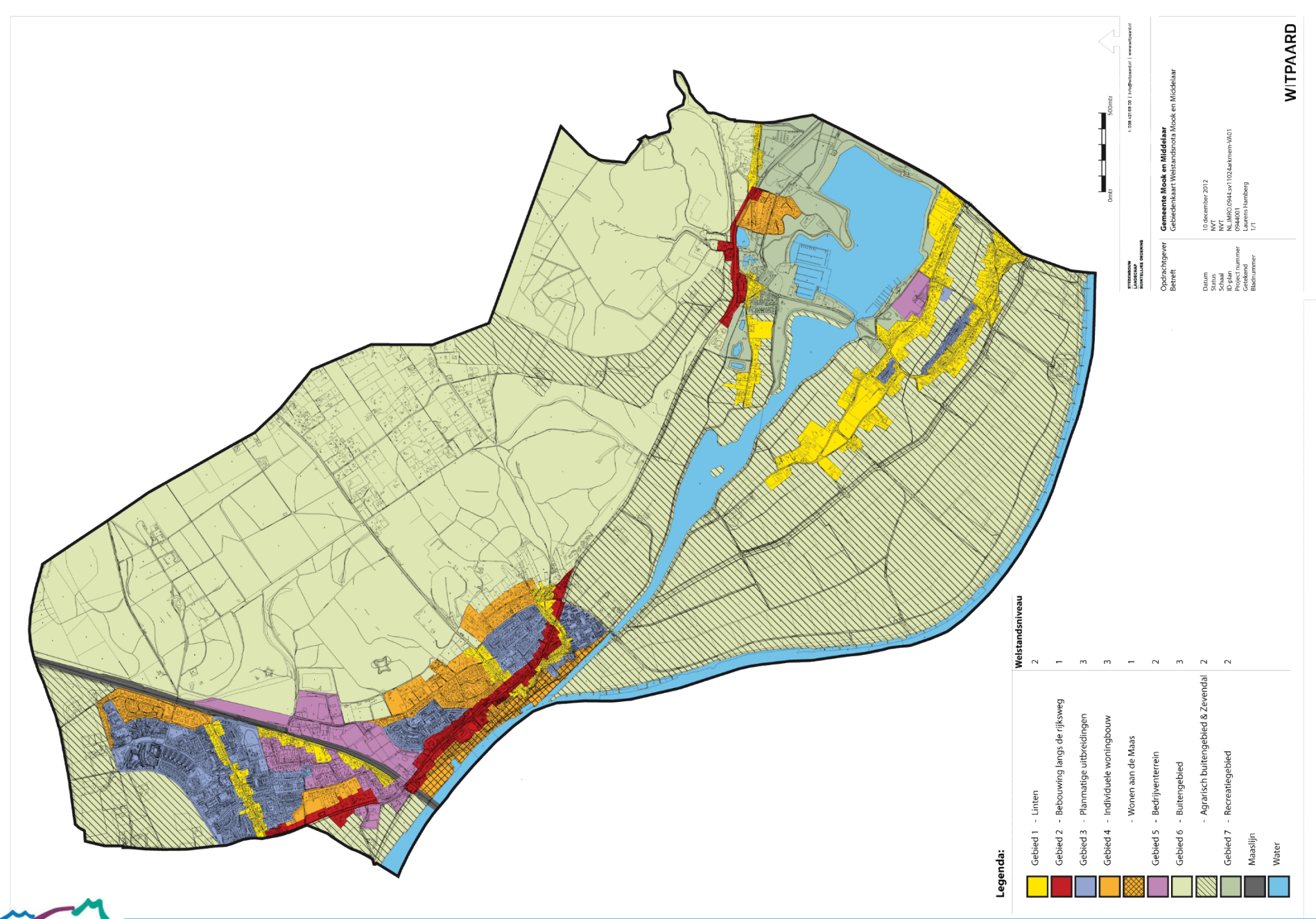
- Materiaal- en kleurgebruik afstemmen op het ensemble.

Detaillering

- De detaillering van het bouwplan past bij de vormgeving van het hoofdgebouw.

Indien een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving wordt gewenst gelden in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria de algemene welstandscriteria uit paragraaf 2.1 van deze welstandsnota.

BIJLAGE 1. KAART GEBIEDSINDELING



BIJLAGE 2. MONUMENTENLIJST

Er zijn 10 rijksmonumenten in de gemeente Mook en Middelaar:

- Historische buitenplaats Jachtslot Mookerheide
- Terrein met restanten Romeinse brug
- Mooker Schans
- Heumense schans
- Ruïne en overblijfselen Huis Middelaar
- St. Lambertuskerk Middelaar
- St. Antoniuskerk Mook
- Kapelletje Eindweg te Middelaar
- Terrein Romeinse villa Plasmolen
- Watermolen de “Bovenste Plasmolen”

Naast rijksmonumenten is er binnen de gemeente Mook en Middelaar ook een aantal gemeentelijke monumenten aangewezen. Het gaat om:

- Kerkhof Anthoniuskerk, met graven en monumenten, Raadhuisplein te Mook
- Voormalig baanwachtershuis, Heumensebaan 3 te Molenhoek
- Onze lieve vrouw van de zeven smartenkerk, Stationsstraat 62 te Molenhoek
- Peilschaal, Maasdijk te Mook
- Calvarieberg , Groesbeekseweg te Mook
- Oorlogsgraven, Groesbeekseweg te Mook
- Oorlogsmonument burgers, Witteweg te Middelaar
- Woning, Rijksweg 189 te Mook
- Woning, Kerkstraat 8-10 te Mook
- Woning, Kerkstraat 5-7 te Mook
- Woning, Stationsstraat 33 te Molenhoek
- Woning, Stationsstraat 79 te Molenhoek
- Woning, Rijksweg 19 te Molenhoek
- Kapel Maria Sterre der Zee, Riethorsterweg te Plasmolen
- Kapel Vrouw van de dwaallichtjes, Mortel te Mook

BIJLAGE 3. VERKLARENDE WOORDENLIJST

Aanbouwen: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.
Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.
Aardtinten: Rood/bruine tinten.
Achtergevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.
Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.
Afdak: Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.
Afstemmen: In overeenstemming brengen met.
Antennedrager: Antennemast of andere constructie bedoelt voor de bevestiging van een antenne.
Antenne-installatie: Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
Asymmetrische kap: Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.
Authentiek: Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

Band: Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen
Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
Beschot: Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.
Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Behouden: Handhaven, bewaren, in stand houden.
Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.
Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.
Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.
Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.
Bouwvergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.
Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.
Bovenbouw: Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

Bungalow: Meestaal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.
Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.
Conformeren: Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.
Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.
Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

Dak: Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.
Dakafdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling: De hoek van het dakvlak.
Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlak- ken, de hoogste lijn van het dak
Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakraam: Raam in een dak.
Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.
Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.
Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.
Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.
Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak
Detaillering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.
Drager en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.
Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
Erf: Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een omgevingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbied.

- **Voorerf**: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen
- **Achtererf**: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen
- **Zijerf**: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een ge- bouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

Flat: Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

Galerij: Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebouw: hetgeen daaronder wordt verstaan in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.
(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.
Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.
Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.
Goothoogte: Zie bepalingen gemeentelijk omgevingsplan
Gootklos: Zie klossen.
Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

Industriebebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.
Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf .

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.
Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.
Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.
Koofbord: Gebogen vlak dat de overgang vormt van en vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.
Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.
Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.
Latei: Draagbalk boven gevelopening.
Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.
Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.
Lichtstraat: Langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de boven- zijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.
Lineair: Rechtlijnig, langgerekt.
Luifel: Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het ter- rein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.
Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.
Markies: Opvouwbaar zonnescherm.
Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.
Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.
Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.
Muurdam: Op de erfgrens aan de gevel gemetselde muur.

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon
Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrek- king op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.
Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.
Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oorspronkelijke gevel: Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd. **Openbaar groen**: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speel- veldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aange- merkt als openbaar groen.
Orthogonaal: Rechthoekig.
Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.
Overkapping: Kapconstructie
Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.
Parcellering: het opdelen van, begrenzingen van percelen.
Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.
Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.
Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een door- snede daarvan.
Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel
Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

Raamdorpel: Horizontal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.
Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.
Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.
Renovatie: Vernieuwing.
Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.
Ritmiek: Regelmatige herhaling.
Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.
Rooilijn: Lijn die in het omgevingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

Schilddak: Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.
Slagenlandschap: Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.
Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.
Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.
Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.
Tactiel: Met de tastzin verbonden.
Tent-, punt- of piramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.
Textuur: De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Tympaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

Verdieping: Bouwlaag.
Volant: Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.
Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het omgevingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.
Voorkant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.
Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.
Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
Wolfdak/wolfeinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.
Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.



COLOFON

Welstandsnota
Mook en Middelaar

0944 003

In opdracht van:
Gemeente Mook en Middelaar

Projectgroep gemeente
Mook en Middelaar:
Rogér Peters
Ivo Verploegen
Serkon Heno
Marlou Heffels

Projectteam Witpaard:
ir Benjamin Brest

WITPAARD
STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00
Fax: 038 421 07 37

info@witpaard.nl
www.witpaard.nl