

Welstandsnota 2014

Gemeente Valkenburg aan de Geul



BIJLAGE 7

INHOUDSOPGAVE

Nummering	Bepalingen	Pagina
1.	Inleiding	
1.1.	Aanleiding	
1.2.	Reikwijdte	
1.2.1.	Soorten welstandstoetsing	
1.2.2.	Inhoud welstandsnota	
1.3	Bijlage	
Deel A	Beleid	
2.	Welstandsbeleid	
2.1.	Inleiding	
2.2.	Welstand en relatie tot overig relevant beleid	
2.2.1.	Welstand en bestemmingsplan	
2.2.2.	Welstand en beeldkwaliteitsplan	
2.2.3.	Welstand en gevelverbeteringsplan	
2.2.4.	Welstand en terrassenbeleid	
2.2.5.	Welstand en reclamebeleid	
2.2.6.	Welstand en mergel	
2.3.	Opbouw welstandsnota	
2.3.1.	Algemene criteria	
2.3.2.	Gebiedsgerichte criteria	
2.3.3.	Objectgerichte criteria voor kleine bouwwerken	
2.3.4.	Repressieve criteria (welstandsexcessenregeling)	
2.4.	Inwerkingtreding en overgangssituaties	
Deel B	Criteria	
3.	Algemene criteria	
3.1.	Uiterlijk bouwwerk	
3.2.	Uiterlijk bouwwerk en omgeving	
3.3.	Geen toepassing algemene criteria	
4.	Gebiedscriteria	
4.1.	Toepassingsbereik	
4.2.	Overzicht aanvullende gebiedscriteria Welstand	
4.3.	4.3. Zone b: Overige kernen (Berg en Terblijt, Geulhem, Vilt)	
4.4.	Zone b: Overige kernen (Emmaberg)	
4.5.	Zone b: Overige kernen: (Houthem-Sint Gerlachkern)	
4.6.	Zone b: Overige kernen (Schin op Geul)	
4.7.	Zone b: Overige kernen (Sibbe)	
4.8.	Zone a: Centrum (Valkenburg kern)	
4.9.	Zone b: Overige kernen (Valkenburg woonbuurten)	
4.10.	Zone c Recreatiezone (Valkenburg recreatiezone)	
4.11.	Zone d Bedrijventerrein (Bedrijventerrein)	
4.12.	Zone e: Buitengebied (Buitengebied)	
4.13.	Zone f: Specifieke gebieden (Villa Via Nova)	
4.14.	Geen toepassing gebiedscriteria	

5.	Aanvullende criteria voor (winter)terrassen en handelsreclame	
5.1.	Winterterrassen	
5.2.	Terrasafscheidingen bij (horeca) bedrijven	
5.3.	Parasols, luifels, drooglopen, uitvalschermen en markiezen bij (horeca)bedrijven	
5.4.	Handelsreclame	
6.	Repressieve welstandscriteria (excessenregeling)	
6.1.	Preventieve welstandstoets	
6.2.	Repressieve welstandstoets	
6.3.	Uitzondering	
6.4.	Vrijwillige welstandstoets	
6.5.	Criteria als bedoeld in artikel 12a lid 1 onderdeel b van de Woningwet	
Deel C	Procedure	
7.	Organisatie van welstand	
Bijlage	Welstandsnotakaart Gemeente Valkenburg aan de Geul	

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

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

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

Waarom een nieuwe nota?

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

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

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

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

Bovenstaande wijzigingen zijn echter nog niet genoeg gebleken. In het jaarverslag 2017 heeft de stadsbouwmeester onder andere geadviseerd:

“- de gehele Welstandsnota te evalueren waarbij o.a. vele herhalingen geschrapt kunnen worden en het aantal zones bv terug te brengen tot 3 (Zone centrum, Zone Buitengebied Zone overige kernen).”.

Deze aanbeveling wordt door de gemeenteraad onderschreven. Vandaar dat in deze nieuwe Welstandsnota 2019 aan de aanbeveling gevolg is gegeven.

1.2. Reikwijdte

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

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

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

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

1.2.1. Soorten welstandstoetsing

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

Preventief

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

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

Volgens dit artikel beoordeelt het bevoegd gezag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Deze toetsing vindt vanaf 1 oktober 2010 plaats in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, sub d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo). In het genoemde Wabo-artikel is nog steeds sprake van een zodanig systeem dat als één van de in het artikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet, de omgevingsvergunning moet worden geweigerd. Voldoet het bouwwerk niet aan de redelijke eisen van welstand, dan moet de omgevingsvergunning dus worden geweigerd.

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

Repressief

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

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

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

1.2.2. Inhoud welstandsnota

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

Bouwwerk

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

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

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

Kleur

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

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

Beplanting

Mogen de eisen inzake beplanting in de welstandsnota worden opgenomen? Het antwoord ligt hier voor de hand: het aanbrengen van beplanting kan niet worden aangemerkt als 'bouwen' in de zin van de Wonw. Daardoor kan dit aspect niet in de welstandsnota worden opgenomen. Dit lijkt heel logisch, maar er is ook jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin beplanting wél een rol speelt in de welstandstoetsing. Het is namelijk wel toegestaan om reeds aanwezige beplanting te laten meewegen in de welstandsbeoordeling. Op grond van artikel 12a, eerste lid, sub a Wonw behoort bij de welstandsbeoordeling immers te worden bezien of een bouwwerk 'zowel op

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

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

⁴ Ab 11 maart 1999, BR 1999,789.

zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving (...)’ voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Als in de omgeving aanwezige beplanting leidt tot het ontnemen van het zicht op minder esthetische delen van een bouwwerk, dan mag deze beplanting worden meegenomen in de afweging.⁵

Welstandsnota versus bestemmingsplan

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

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

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

1.3. Bijlage

Welstandsnotakaart Gemeente Valkenburg aan de Geul.

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

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

DEEL A: Beleid

2. WELSTANDSBELEID

2.1. Inleiding

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

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

2.2. Welstand en relatie tot overig relevant beleid

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

- het bestemmingsplan;
- het beeldkwaliteitsplan;
- het gevelverbeteringsplan;
- het terrassenbeleid;
- het handelsreclamebeleid neergelegd in de Omgevingsverordening.

2.2.1. Welstand en bestemmingsplan

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

2.2.2. Welstand en beeldkwaliteitsplan

Voor het centrum van Valkenburg is na 2004 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit geeft weer wat het gewenste beeld is voor het centrum van Valkenburg en vormt aldus een visie; idealiter ziet het centrum van Valkenburg over een aantal

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

jaren uit zoals bedoeld in dit beeldkwaliteitsplan. Daarin zijn diverse criteria, uitgangspunten en gewenste richtingen opgenomen, die ertoe moeten leiden dat de visie ook werkelijkheid wordt. Echter, het beeldkwaliteitsplan is geen wettelijk toetskader, waaraan (bouw)plannen moeten worden getoetst. Daartoe dienen het bestemmingsplan, de welstandsnota alsmede het terrassen- en reclamebeleid.

2.2.3. Welstand en gevelverbeteringsplan

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

2.2.4. Welstand en terrassenbeleid

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

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

2.2.5. Welstand en reclamebeleid

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

2.2.6. Welstand en mergel

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

2.3. Opbouw welstandsnota

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

- algemene criteria;

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

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

2.3.1 Algemene criteria

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

2.3.2 Gebiedgerichte criteria

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

2.3.3 Objectgerichte criteria voor kleine bouwwerken

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

2.3.4. Repressieve criteria (welstandsexcessenregeling)

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

"Het uiterlijk van:

a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;

b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b."

Hierbij moet worden opgemerkt dat de repressieve toets niet kan worden uitgevoerd ten aanzien van een tijdelijk bouwwerk, maar wél ten aanzien van seizoensgebonden bouwwerken die per definitie ook tijdelijk van aard zijn. De reden om seizoensgebonden bouwwerken toch aan de repressieve

welstandstoets te onderwerpen, is gelegen in het veelal beeldbepalende karakter van deze bouwwerken ten aanzien van hun omgeving.⁸

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

2.4. Inwerkingtreding en overgangssituaties

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

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

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

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

DEEL: B: Criteria

3. Algemene criteria

Deze criteria dienen als toetsingskader voor de stadsbouwmeester en gemeente.

3.1. Uiterlijk bouwwerk

Het uiterlijk van het bouwwerk moet voldoen aan de volgende eisen:

1. hoofdvormen:
 - a. de massaopbouw moet overeenstemmen met de structuur van de plattegronden;
 - b. de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen. Ze moeten duidelijk samenhang en richting vertonen;
 - c. de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen;
 - d. de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);
2. gevels:
 - a. het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen;
 - b. de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak;
 - c. er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen;
 - d. de plaatsing van de gevelelementen moet relatie vertonen.
 - e. de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.
3. daken:
 - a. de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels;
 - b. schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen;
 - c. de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa;
 - d. de aansluitingen op de gevels dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
4. kleur- en materiaalgebruik:
 - a. het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;

3.2. Uiterlijk bouwwerk en omgeving

Het uiterlijk van het bouwwerk in relatie tot de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende eisen:

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

3.3. Geen toepassing algemene criteria

De algemene criteria zijn niet van toepassing als het bouwplan:

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

4. Gebiedscriteria

4.1. Toepassingsbereik

De gebiedscriteria hebben betrekking op vijf zones:

- a. centrum;
- b. overige kernen;
- c. recreatiezone;
- d. bedrijventerrein;
- e. buitengebied;
- f. specifieke gebieden.

4.2. Overzicht aanvullende gebiedscriteria Welstand

Zone a: Centrum (Cntr)

Zone b: Overige kernen (Ok)

Zone c: Recreatiezone (Rz)

Zone d: Bedrijventerrein (Bt)

Zone e: Buitengebied (Bg)

Zone f: Specifieke gebieden. Deze zone is niet opgenomen in het overzicht vanwege de adwijkende criteris.

		Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Ok	Cntr	Rz	Bt	Bg
		Berg en Terblijt, Geulhem, Vilt	Emma berg	Houthem, St. Gerlach kern	Schin op Geul	Sibbe	Valke nburg woonbuurt en	Valke nburg kern	Valke nburg recreatiezone	De Valke nberg	Buite ngebied
	Gebiedsgerichte beoordelingskaders										
1	Ontwikkelingen zijn ondersteunend voor de belevingswaarde van de woongebieden van de lintbebouwing.	X	X	X	X	X	X		X		X
2	Verstoring van bestaand waardevol karakter moet worden voorkomen.	X	X	X	X	X	X	X	X		X
3	Verstoring van bestaand karakter moet worden voorkomen.									X	
4	Bijzondere aandacht voor gebiedseigen structuur van openheid.	X	X	X	X	X	X	X	X		X
5	Optimaliseren van gebiedseigen kwaliteit: zorg voor de sterke hoogteverschillen waardoor vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op		X		X				X		X

	gebouwen en de randen van het woongebied behouden blijft (zorg voor de vijfde gevel).										
6	Ontwikkelingen relateren aan bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringende gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.				X			X			X
	Mogelijkheden voor verbeteringen en nieuwe impulsen									X	
	Benutten van de gebiedseigen kwaliteit (let op vijfde gevel)									X	
	Stedenbouwkundige aandachtspunten										
	<i>Ligging in de omgeving:</i>										
1	Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur	X	X	X	X	X	X	X	X		X
2	Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur		X	X	X	X	X	X	X		X
3	Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur									X	
	<i>Massa en vorm van het gebouw:</i>										
1	Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op maximaal twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context	X	X	X	X	X	X	X	X		X
2	Vernieuwende bouwplannen mogelijk									X	
3	Overwegend kleinschalig beeld respecteren	X	X	X	X	X	X	X	X		X
4	Overwegend het bestaande beeld respecteren									X	

5	Zicht op de Geul moet behouden blijven waarbij het toevoegen van nieuwe elementen (zoals een brug, erker of een balkon) verder vermeden moet worden om niet alleen vrij zicht te behouden maar een verdere verrommeling van het beeld te voorkomen.							X			
	Welstandscriteria architectuur niveau										
	<i>Detailering:</i>										
1	Verticale gevelgeleding	X	X	X	X	X	X	X	X		X
2	Gesloten gevelwanden										X
	<i>Materiaal en kleur:</i>										
1	Structuur materiaal: baksteen, mergel, hout terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.	X	X	X	X	X	X	X	X		X
2	Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (mergel en streekeigen natuursteen , rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.	X	X	X	X	X	X	X	X		X
3	Overwegend streekeigen kleur- en materiaalgebruik									X	

4.3.. Zone b: Overige kernen (Berg en Terblijt, Geulhem, Vilt)

Algemene gebiedstypologie

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

Stedenbouwkundig

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



Bebouwing

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

Waardering

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

Welstandsvisie

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

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

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



•



4.4. Zone b: Overige kernen (Emmaberg) ***Algemene gebiedstypologie***

De cluster Emmaberg wordt gekenmerkt door kleinschalige, ruim opgezette bebouwingslinten en clusters. Maatgevend is het verloop van het historisch wegpatroon (Nieuweweg) met splitsing (richting Nuth en richting Voerendaal), hoeken en hoogteverschillen. Kernvorming ontbreekt en opvallend zijn de doorzichten tussen de bebouwingslinten door over het landschap.

De spreiding van bebouwing is zo verdeeld dat de gehele zone als open lint getypeerd kan worden. Karakteristiek is de werking van de hoogteverschillen in het terrein waardoor de gevelhoogte aan voor- en achterzijde meters kan verschillen en van sterke invloed is op de beeldvorming en gevelgeleding (zorgaspect van "vijfde gevel").

Stedenbouwkundig

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



Bebouwing

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



Waardering

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



Welstandsvisie

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



•

4.5. Zone b: Overige kernen: (Houthem–Sint Gerlachkern)

Algemene gebiedstypologie

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

Stedenbouwkundig

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



Bebouwing

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

Waardering

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

Welstandsvisie

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





4.6. Zone b: Overige kernen (Schin op Geul)

Algemene gebiedstypologie

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

Stedenbouwkundig

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

Bebouwing

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

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

Waardering

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

Welstandsvisie

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

Beleidsaspecten

Beschermd dorpsgezicht ingevolge Monumentenwet 1988.



4.7. Zone b: Overige kernen (Sibbe)

Algemene gebiedstypologie

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

Stedenbouwkundig

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



boomgaard) naar het landschap.

Bebouwing

Qua typologie betreft de bebouwing van de oude kern

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



Waardering

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

Welstandsvisie

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

4.8. Zone a: Centrum (Valkenburg kern)

Algemene gebiedstypologie

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

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

Stedenbouwkundig

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



Bebouwing

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



Waardering

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



Welstandsvisie

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



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



4.9. Zone b: Overige kernen (Valkenburg woonbuurten)

Algemene gebiedstypologie

De relatief grootschalige decenniumuitbreidingen bevinden zich als afzonderlijke 'scherven' rondom de historische kern, in hoofdzaak langs de spoorlijn en de Provincialeweg-Geneindestraat, de Plenkertstraat en de Daalhemerweg. Valkenburg is vooral uitgegroeid door woonbuurten op het vlakke terrein van het Geuldal en op de hellingen, deels gescheiden door grubben en sterke insnijdingen in het terrein. Opvallend is het grote aantal etagewoningen uit de wederopbouwjaren en bij recente inbreidingen de voorzieningen voor ouderen die sterk afwijken van de bestaande structuur. Aan de oostzijde en de westzijde van de kern liggen grootschalige complexen voor recreatie, evenals enkele monumentale incidenten.

Stedenbouwkundig

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



Bebouwing

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



Waardering

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



Welstandsvisie

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



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



•



4.10. Zone c Recreatiezone (Valkenburg recreatiezone)

Algemene gebiedstypologie

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

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

Stedenbouwkundig

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



Bebouwing

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

Waardering

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

Welstandsvisie

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

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



4.11. Zone d Bedrijventerrein (Bedrijventerrein)

Algemene gebiedstypologie

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

Stedenbouwkundig

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

Bebouwing

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

Waardering

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

Welstandsvisie

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





4.12. Zone e: Buitengebied (Buitengebied)

Algemene gebiedstypologie

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

Stedenbouwkundig

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



Bebouwing

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

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

Waardering

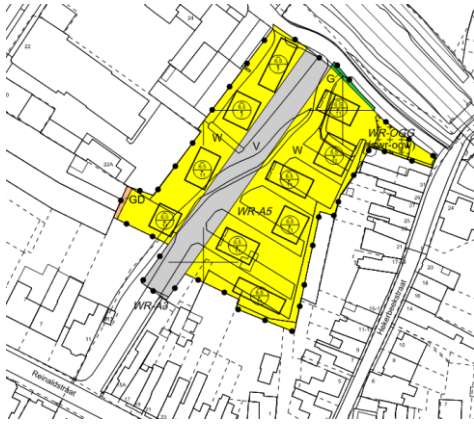
Neutraal omdat het gebied in principe niet voor bebouwing in aanmerking komt. Voorkomende aanwezige bebouwing is over het algemeen gerelateerd aan landschappelijke aspecten of is functioneel gezien aan een eigen beeldvorming en beeldkwaliteit gekoppeld (bijvoorbeeld recreatieve complexen, agrarische bedrijven, et cetera). Voor monumenten en monumentaal waardevolle complexen (jongere monumenten periode 1850-1940) is de Monumentenwet van toepassing.

Welstandsvisie

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



4.13. Zone f: Specifieke gebieden (Villa Via Nova)



Zone 11: Villa Via Nova

In paragraaf 4.8 van de 'welstandsnota 2019 Gemeente Valkenburg aan de Geul' staan de gebiedsgerichte criteria voor 'Valkenburg kern'. In afwijking hiervan gelden voor het gebied 'Villa Via Nova' de onderstaande gebiedsgerichte criteria.

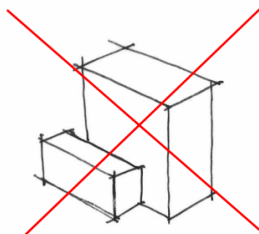
Vormgeving

De woningen hebben de vorm van één rechthoekig blok (conform onderstaande referentiebeelden). In dit blok mogen uitsneden worden aangebracht onder de voorwaarde dat het 'oorspronkelijk' rechthoekige blok duidelijk herkenbaar blijft.

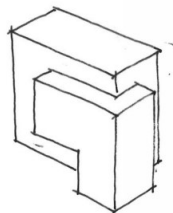


Referentie vormgeving

Als 'incident' kan op een of twee kavels een secundair rechthoekig volume worden toegevoegd aan het rechthoekige blok mits deze toevoeging als volume geïntegreerd is in het hoofdvolume (zie onderstaande afbeelding).



Niet geïntegreerd

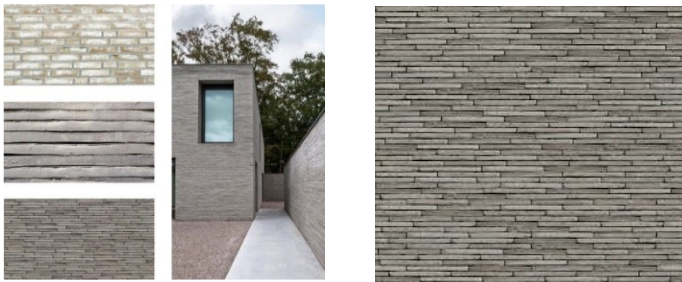


Geïntegreerd

Gevelmaterialen

- De gevels van de woningen worden uitgevoerd in één hoofdmateriaal met dezelfde kleurstelling;

- Eventuele secundaire afwerkingen alleen voor ondergeschikte onderdelen zoals gevelopeningen;
- Als gevelmateriaal zijn uitsluitend stucwerk en gestapelde niet van een verlaag voorziene stenen toegestaan conform onderstaande referentiebeelden;
- Het gevelmateriaal heeft een grijs - beige kleur conform onderstaande referentiebeelden. Daarnaast is mergelsteen toegestaan. Gevelmateriaal uitgevoerd in andere kleuren dan grijs - beige danwel geel, bij het toepassen van mergelsteen, wordt aangemerkt als welstandsexces (ernstige strijd met redelijke eisen van welstand) als bedoeld in hoofdstuk 6 onderdeel 7 van de welstandsnota.



Referentie gevelmateriaal

Kozijnen

- De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout, staal of aluminium.

Keermuren

- De keermuren ten behoeve van ondergronds parkeren en ten behoeve van terrassen dienen te worden afgestemd op de architectuur van het bouwvolume.

Installaties en zonweringen

- De installaties (zoals PV panelen, airco's, hemelwaterafvoeren) en zonweringen (zoals rolluiken / screens / uitvalschermen) dienen te worden geïntegreerd in de architectuur van het bouwvolume.

Erfafscheidingen

- Door middel van hagen bijvoorbeeld haagbeuk, vuurdoorn, meidoorn en esdoorn eventueel ondersteund door een hekwerk met een open constructie (bijvoorbeeld een gaashekwerk)*.



*Links de beoogde situatie met uitsluitend 'groene' erfafscheidingen van max. 0,4 breed en 1-2 meter hoog (cf bestemmingsplanvoorschriften). Er is voldoende afstand tussen de afscheiding en het trottoir waarbij een deel van de voortuin geheel vrij blijft van afscheidingen.
* Ter afscherming van de achtergelegen percelen is in*

afwijking van het bovenstaande een 2 meter hoog gaashekwerk met hедера voorzien.



Reclame-uitingen

- Reclame-uitingen zijn niet toegestaan. Naamborden (aanduiding (familie)naam met beroepsaanduiding) die op basis van de Handelsreclameverordening vergunningvrij zijn, mogen wel mogen aangebracht.

Algemene welstandscriteria

- Voor het gebied 'Villa Via Nova' zijn de algemene criteria als bedoeld in 3.2 van deze welstandsnota niet van toepassing.

4.14. Geen toepassing gebiedscriteria

De gebiedscriteria zijn niet van toepassing als het bouwplan:

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

5. Aanvullende criteria voor (winter)terrassen en handelsreclame Ter invulling van de welstandsaspecten van de beleidsregels terrassen en welstandsregels voor handelsreclame in de Omgevingsverordening, gelden de hieronder staande beleidsregels.

5.1. Winterterrassen

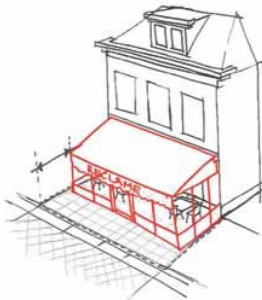
Ensemblewaarde

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

Het dak van een winterterras

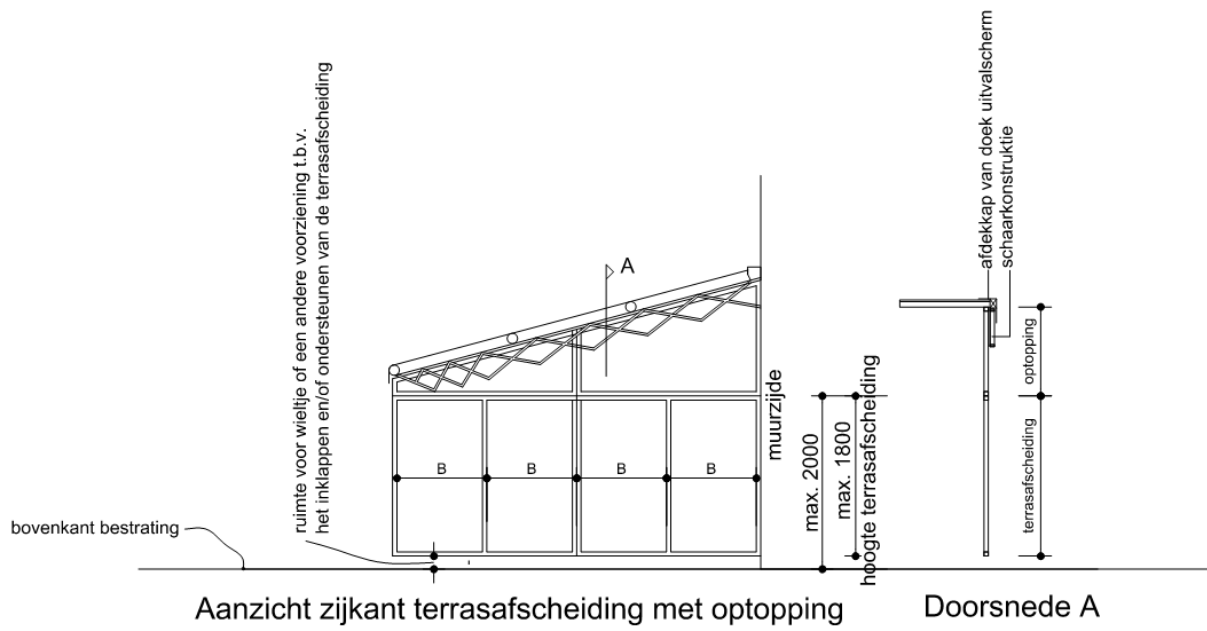
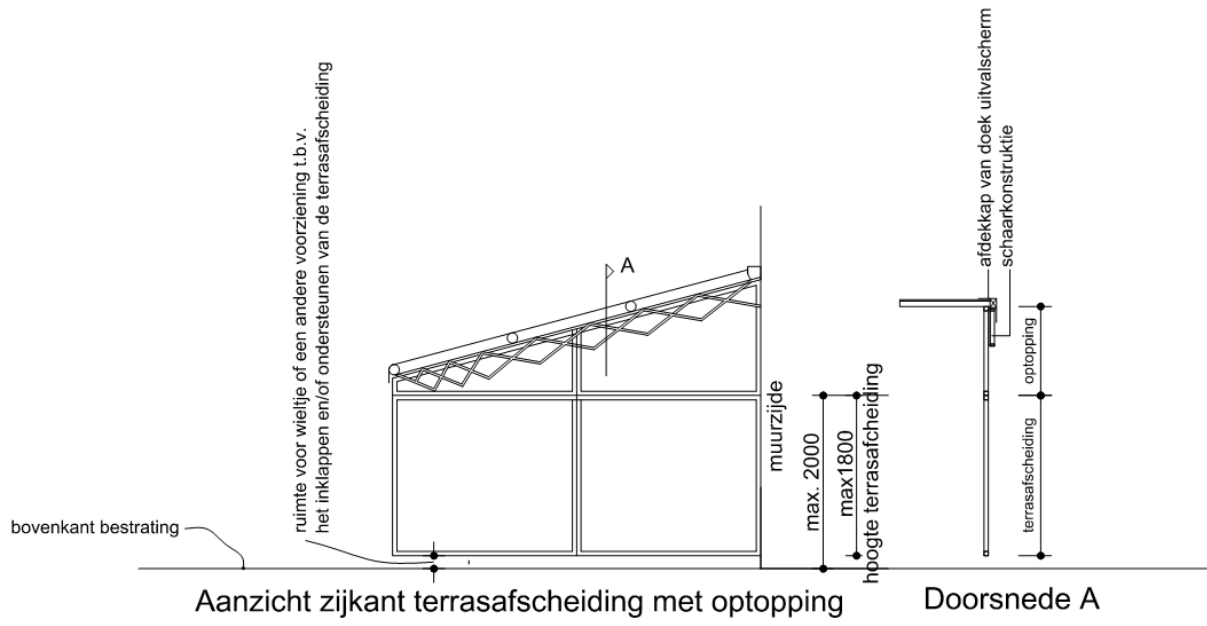
Het dak van het winterterras is een uitvalscherp dat moet voldoen aan daarvoor in de welstandsnota en het terrassenbeleid opgenomen criteria. Het dak van een winterterras kan ook een vergunde luifel zijn.

De wanden van een winterterras

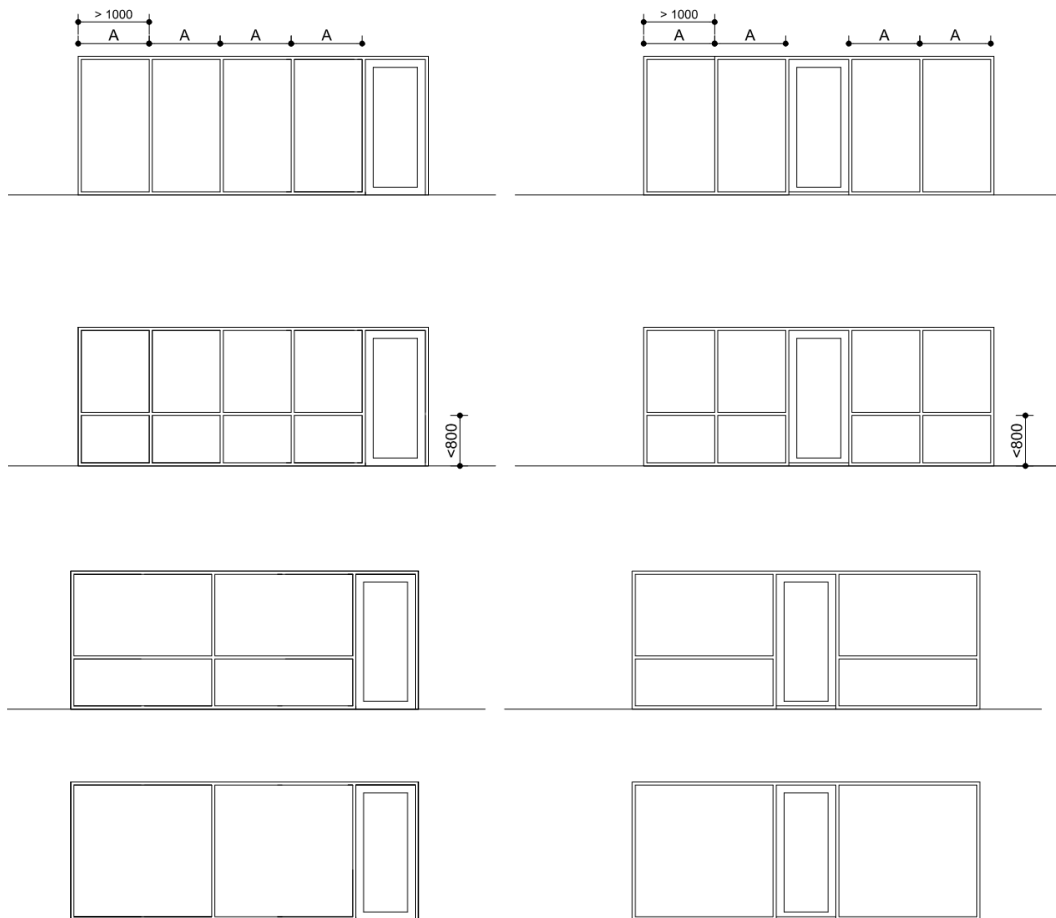


Afbeelding 1

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



Voorbeelden voorzijde winterterrassen

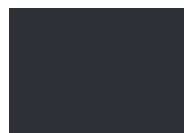


Afbeelding 2

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



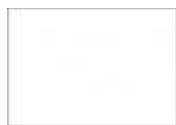
RAL 7039



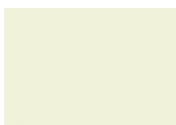
RAL 7022



RAL 7016



RAL 9010



RAL 9001

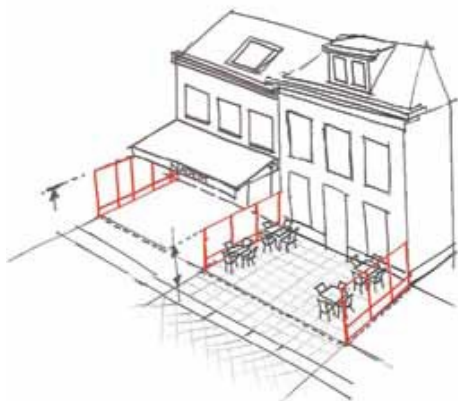


RAL 9002

Afbeelding 3

- de aansluiting van het dak van het winterterras op de gevel bevindt zich onder (de ramen van) de eerste verdieping (conform afbeelding 1);
- terrasafscheidingsen ten behoeve van winterterrassen die aan de zijkant doorlopen tot de onderkant van een uitvalscherf / luifel dienen aan dezelfde voorschriften te voldoen als de voorschriften die gelden voor de 'optoppingen' bij 'reguliere' terrasafscheidingsen.

5.2. Terrasafscheidings bij (horeca) bedrijven



Afbeelding 4

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

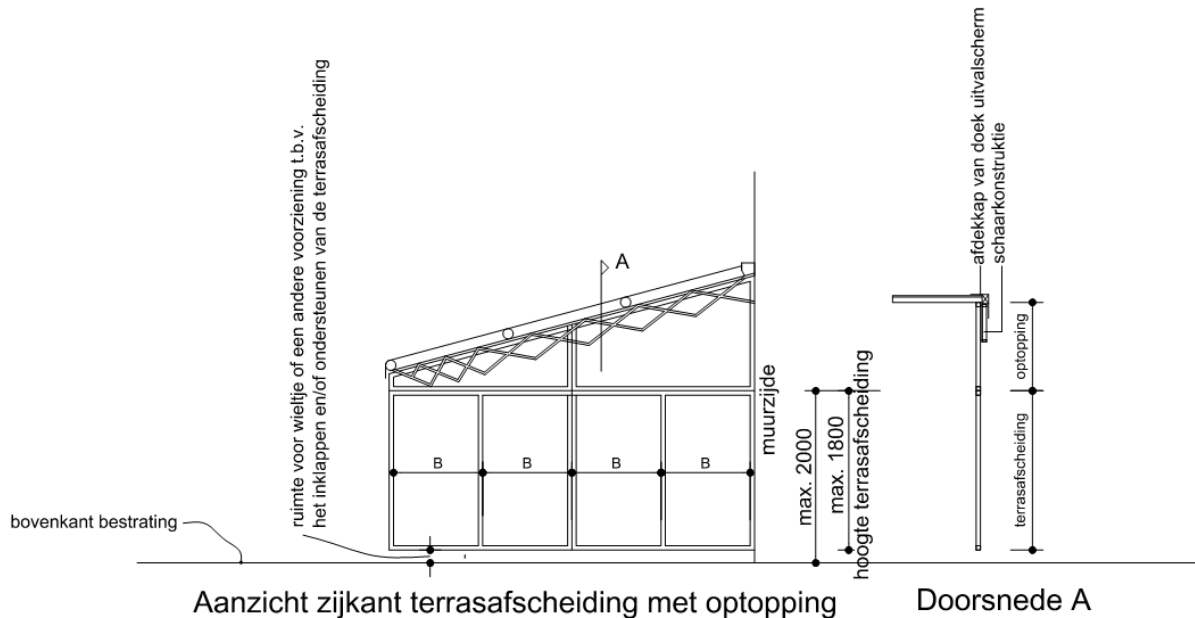
“de maximale hoogte van een terrasafdeling bedraagt 1,8 meter. Dit is de afstand gemeten tussen de bovenkant van de bovendorpel van de terrasafdeling en de onderkant van de onderdorpel van de terrasafdeling.

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

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

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

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

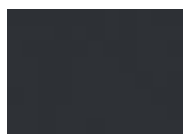


Afbeelding 5

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



RAL 7039



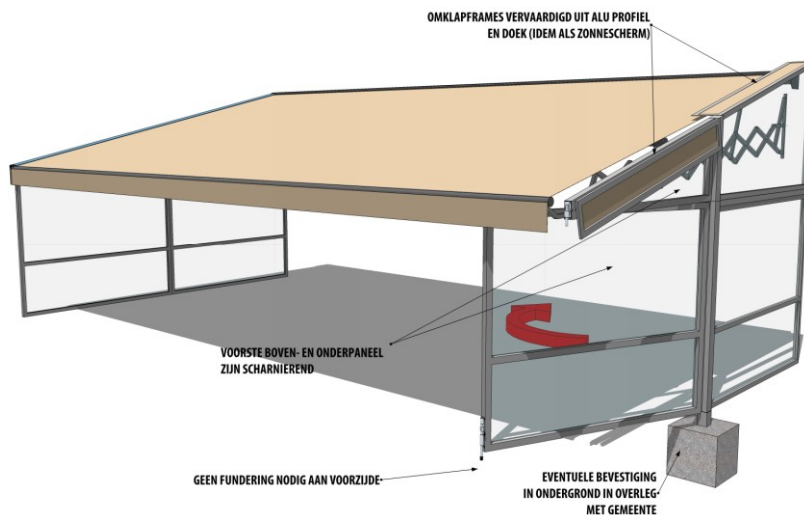
RAL 7022



RAL 7016



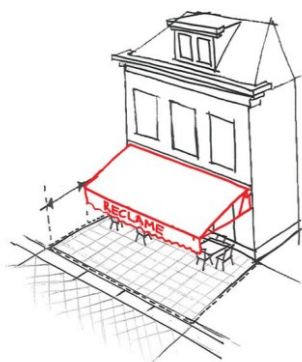
- Welstandscriteria 'optoppingen'



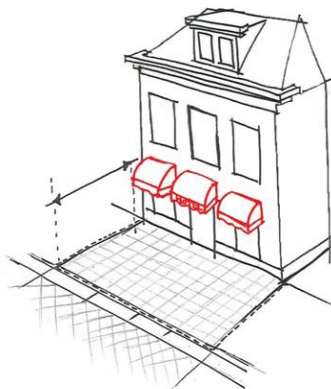
Afbeelding 6

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

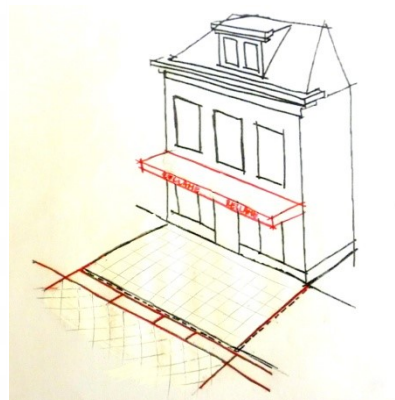
5.3. Parasols, luifels, drooglopen, uitvalschermen en markiezen bij (horeca)bedrijven



Uitvalscher



Uitvalscher
in de vorm
van een markies



Luifel/droogloop

Criteria:

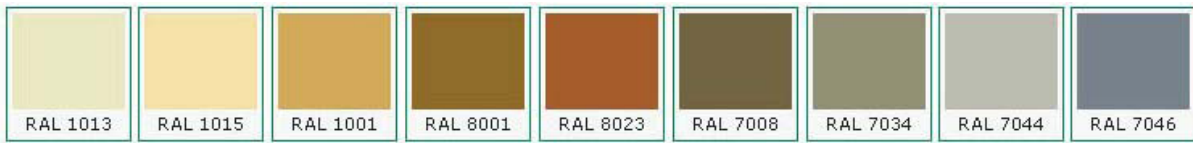
Voor parasols en uitvalschermen geldt dat aan alle onderstaande voorschriften moet worden voldaan:

- voor luifels en uitvalschermen geldt dat deze niet mogen worden voorzien van steunpalen en geleidingsbuizen die doorlopen tot op/in de bestrating;
- luifels moeten worden beperkt en geüniformeerd;
- functionele reclames op de volant mits kort en bondig zijn toegestaan (bijvoorbeeld Tapas, visspecialiteiten).

Aanvullende criteria voor het centrumgebied:

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

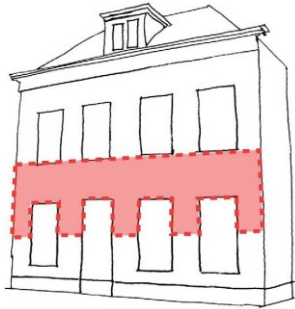
- het kleurenpalet van de uitvalschermen bestaat uit de volgende kleuren die zoveel mogelijk dienen te worden benaderd:



Afbeelding 1

- parasols zijn toegestaan mits aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 - deze een vierkante vorm hebben;
 - de kleur en materialen identiek zijn aan dat van een reeds aanwezig uitvalscherf;

5.4 Handelsreclame



afbeelding 1: plaats waar reclame mag worden aangebracht.

Criteria:

Reclamecriteria zoals deze gelden voor de hele gemeente Valkenburg:

- lichtbakken of lichtcouranten zijn, behalve in het gebied 'Industrieterrein de Valkenberg, niet toegestaan.
- reclame uitvoeren in open letters of in losse letters en tekens;
- de reclame mag niet aanstootgevend zijn.

Hoofdpijnen:

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

Algemeen:

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

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

Criteria voor reclame aan gevels:

Reclame aan een voorgevel:

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

Reclame aan een zijgevel:

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

Reclame aan een hoekgevel:

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

Reclame aan een achtergevel:

- aan een achtergevel mag geen reclame worden aangebracht.

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

Reclame op of aan een voorbouw:

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

Reclame op of aan een bouwkundige luifel:

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

Reclamelantaarns:

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

Reclames in reliëfkokers:

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

Reclamecriteria zoals deze gelden voor Zone 6, Valkenburg kern:

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

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

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

6. REPRESSIEVE WELSTANDCRITERIA (EXCESSENREGELING)

6.1. Preventieve welstandstoets

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

6.2. Repressieve welstandstoets

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

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

6.3. Uitzondering

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

6.4. Vrijwillige welstandstoets

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

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

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

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

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

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

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

13. twee dakkapellen in een dak boven elkaar gesitueerd omdat dit het dakvlak in ernstige mate verstoort.

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

DEEL C: procedure

7. ORGANISATIE VAN WELSTAND

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

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

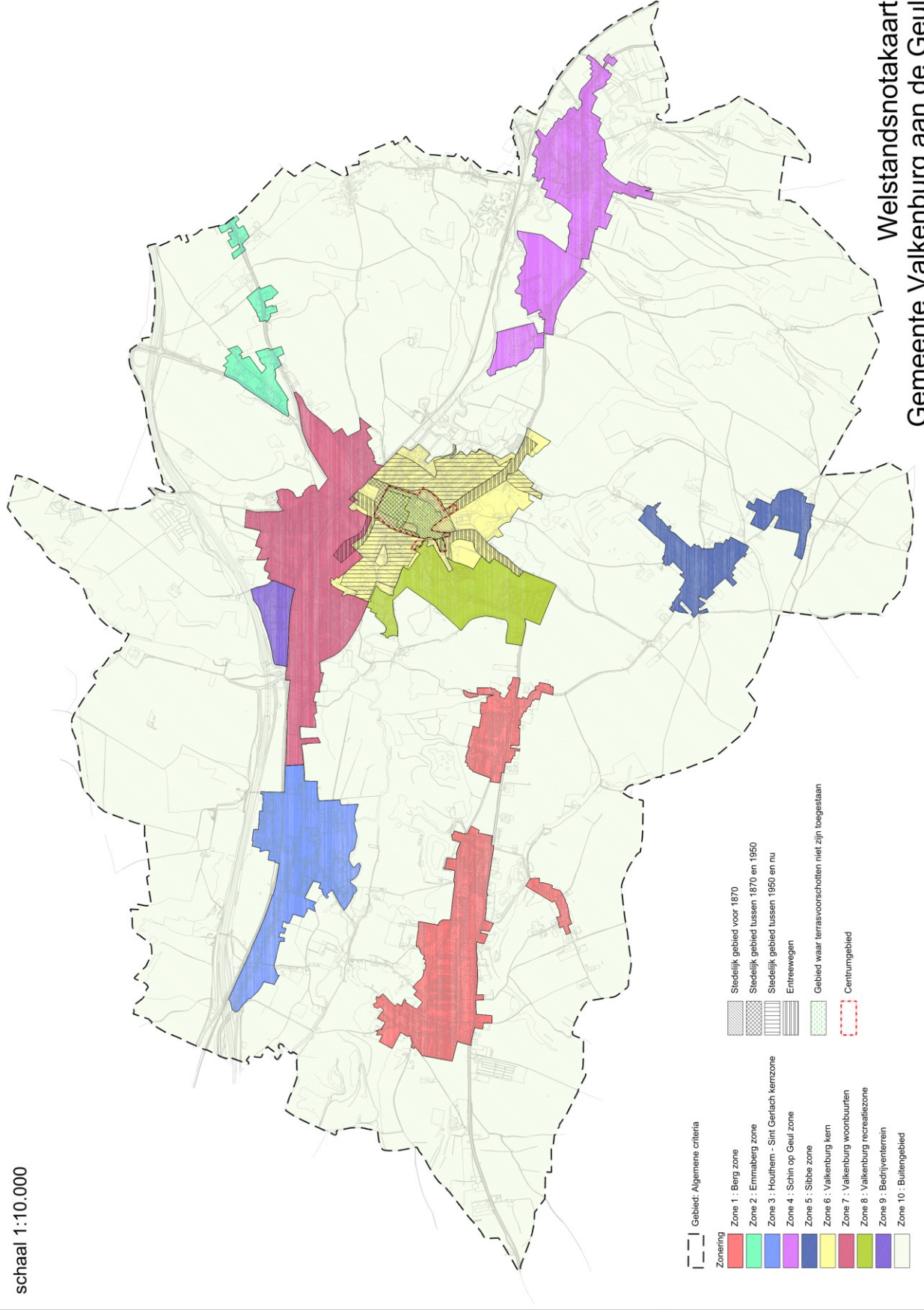
De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

Deze welstandsnota treedt in werking op de eerste dag na die waarop zij is bekendgemaakt.

Bijlage:

**Welstandsnotakaart Gemeente
Valkenburg aan de Geul.**

schaal 1:10.000



- Gebied: Algemene criteria
- Zonering
 - Zone 1 : Berg zone
 - Zone 2 : Ermaberg zone
 - Zone 3 : Houthem - Sint Gerlach kernzone
 - Zone 4 : Schin op Geul zone
 - Zone 5 : Sibbe zone
 - Zone 6 : Valkenburg kern
 - Zone 7 : Valkenburg woonbuurten
 - Zone 8 : Valkenburg recreatiezone
 - Zone 9 : Beerijventerein
 - Zone 10 : Bullengabied
- Stedelijk gebied voor 1870
- Stedelijk gebied tussen 1870 en 1950
- Stedelijk gebied tussen 1950 en nu
- Entreewegen
- Gebied waar terrasvoorschotten niet zijn toegestaan
- Centrumgebied

Welstandsnotakaart Gemeente Valkenburg aan de Geul

