

COLOFON

De welstandsnota van de gemeente Voerendaal is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur. De volgende mensen zijn actief geweest bij het opstellen van deze welstandsnota.

Namens de gemeente Voerendaal

Veronique van Promeren
Kristel Goerke

Namens Vissers en Roelands architecten en ingenieurs - Eindhoven

Jan Roelands
Karin Vissers

Gemeente Voerendaal
Raadhuisplein 1
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal
t. 045 575 33 99
f. 045 575 11 95
e. info@Voerendaal.nl

Vissers en Roelands architecten en ingenieurs
Postbus 8532
5605 KM Eindhoven
t. 040 269 22 33
f. 040 269 20 34
e. info@vissersroelands.nl

Datum vaststelling raad:	xx xx 20xx
Datum publicatie:	xx xx 20xx
Datum inwerkingtreding:	xx xx 20xx



1. WELSTANDSBELEID	5
1.1. Aanleiding	6
1.2. Doel van de nota	6
1.3. Leeswijzer	6
1.4. Gebruik van de nota	7
1.5. Relatie met andere beleidsterreinen	7
1.6. Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid	8
1.6.1. Vaststelling	8
1.6.2. Evaluatie en aanpassingen van de welstandsnota	8
1.7. Handhaving welstandstoezicht	8
2. DE WELSTANDSADVISING	9
2.1. Het welstandsoordeel	10
2.1.1. Het college van burgemeester en wethouders voert het welstandstoezicht uit	10
2.1.2. Informatie aan de aanvrager en architect	10
2.1.3. Afwijking van het advies, afwijken van de criteria	10
2.1.4. Bezwarenprocedure	11
2.2. Het welstandsadvies (vorm en inhoud)	12
2.2.1. Schriftelijk advies	12
2.3. Dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie	12
2.4. Indieningvereisten	13
3. DE WELSTANDSCRITEIA	14
3.1. Wettelijke basis van het welstandsadvies	15
3.2. Een samenhangend stelsel van criteria	15
3.3. Welstandsniveaus	15
3.3.1. Algemeen	15
3.3.2. Nadere toelichting op welstandsniveaus	16
3.3.3. Welstandsniveaus en de te toetsen aspecten	17
3.4. Criteria, welstandsniveaus en procedures	18
3.5. Excessenregeling	19
3.5.1. Handhaving en excessenregeling	19
3.5.2. Criteria bij excessen	20
4. ALGEMENE CRITERIA	22
4.1. Algemene beoordelingscriteria	23
4.1.1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	23
4.1.2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving	23
4.1.3. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context	24
4.1.4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	25
4.1.5. Schaal en maatverhoudingen	25
4.1.6. Materiaal, textuur, kleur en licht	26
5. GEBIEDSCRITEIA	27
5.1. Gebiedscriteria per thema	28
5.1.1. Algemene gebiedsbeschrijving Voerendaal	28
5.1.2. Gebiedsindeling	29

5.2.	Gebied 1: Historische kernen, bebouwingslinten en buurtschappen.....	30
5.2.1.	Beschrijving bestaande situatie	30
5.2.2.	Beleidsuitgangspunten Welstand.....	37
5.2.3.	Beoordelingscriteria historische kernen, bebouwingslinten en buurtschappen.....	38
5.2.4.	Referentiebeelden.....	41
5.3.	Gebied 2: Historische ensembles	43
5.3.1.	Beschrijving bestaande situatie	43
5.3.2.	Beleidsuitgangspunten Welstand.....	47
5.3.3.	Beoordelingscriteria historische ensembles	47
5.3.4.	Referentiebeelden.....	50
5.4.	Gebied 3: Buitengebied	52
5.4.1.	Beschrijving bestaande situatie	52
5.4.2.	Beleidsuitgangspunten Welstand.....	53
5.4.3.	Beoordelingscriteria bebouwingsthema 1:	53
5.4.4.	Beoordelingscriteria bebouwingsthema 2:	55
5.4.5.	Referentiebeelden.....	58
5.5.	Gebied 4: Voltooide woonwijken.....	59
5.5.1.	Beschrijving bestaande situatie	59
5.5.2.	Beleidsuitgangspunten Welstand.....	62
5.5.3.	Beoordelingscriteria voltooide woonwijken	63
5.5.4.	Referentiebeelden.....	64
5.6.	Gebied 5: Maatschappelijke voorzieningen	66
5.6.1.	Beschrijving bestaande situatie	66
5.6.2.	Beleidsuitgangspunten Welstand.....	68
5.6.3.	Beoordelingscriteria maatschappelijke voorzieningen	69
5.6.4.	Referentiebeelden.....	71
5.7.	Gebied 6: Recreatie- en sportterreinen.....	72
5.7.1.	Beschrijving bestaande situatie	72
5.7.2.	Beleidsuitgangspunten Welstand.....	73
5.7.3.	Beoordelingscriteria Recreatie- en sportterreinen	73
5.7.4.	Referentiebeelden.....	74
5.8.	Gebied 7: Bedrijventerreinen	75
5.8.1.	Beschrijving bestaande situatie	75
5.8.2.	Beleidsuitgangspunten Welstand.....	76
5.8.3.	Beoordelingscriteria gemengde bedrijventerreinen	76
5.8.4.	Referentiebeelden.....	77
6.	AANVULLENDE OBJECTCRITERIA	77
6.1	Nieuwbouw woningbouw.....	78
6.1.1.	Definitie nieuwbouw	798
6.1.2.	Beleidsuitgangspunten Welstand.....	798
6.1.3.	Objectcriteria nieuwbouw.....	798
6.2.	Monumenten, karakteristieke panden en beschermde dorpsgezichten	80
6.2.1.	Definitie monumenten, karakteristieke panden en beschermde dorpsgezichten	80
6.2.2.	Beleidsuitgangspunten Welstand	80
6.2.3.	Objectcriteria monumenten en karakteristieke panden	80
7.	BIJLAGEN	832
7.1.	Begrippenlijst.....	84

1

■ WELSTANDSBELEID

De Woningwet die met ingang van 1 januari 2003 werd ingevoerd, riep de gemeenten nadrukkelijk op om een welstandsbeleid te voeren. De procedures met objectieve beoordelingscriteria en een concrete inbedding van de welstandszorg in het taakveld van ruimtelijke ordening en planning werd door het college van burgemeester en wethouders vormgegeven in de welstandsnota. Tevens kregen de dwarsverbanden met de cultuurhistorie en de monumentenzorg gestalte in dit beleid.

De invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht maakte het noodzakelijk om het welstandsbeleid aan te passen op de nieuwe wetgeving. Tevens heeft de gemeente met de nieuwe welstandsnota beoogd om het toezicht op de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente te optimaliseren en de procedures inzichtelijker te maken.

1.1. Aanleiding

De invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in 2010 was bedoeld om transparantie te creëren voor burgers als het gaat om het bouwen van fysieke projecten. Tegelijkertijd wil de overheid bouwinitiatieven stimuleren door middel van snellere en eenvoudigere procedures.

Als onderdeel van de algehele beoordeling van een bouwplan, dient de welstandstoets aan te sluiten op de wettelijke bepalingen.

1.2. Doel van de nota

De kwaliteitsslag die in deze welstandsnota is gemaakt, is gericht op het bieden van helderheid richting de burgers. Gebieden met een sterke overeenkomst in bebouwingskenmerken en waardering worden op een gelijkwaardige wijze getoetst. Zo ontstaat er een evenwichtig beeld voor de hele gemeente. De geldende criteria zijn daarbij concreter geformuleerd. Bovendien geven de digitale kaarten meer duidelijkheid over de begrenzing van de gebieden.

Het welstandsbeleid van de gemeente Voerendaal is specifiek toegesneden op de Voerendaalse dorpskernen en haar omgeving. De beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, zoals de dorpskern van Voerendaal, de lintbebouwing van de omringende kleine kernen en buurtschappen, de kastelen en kasteelhoeves langs meanderende beekjes en het licht glooiende buitengebied, zijn in beeld gebracht en verwoord in duidelijke beoordelingscriteria. Tevens zijn er een aantal gebieden benoemd met een ruimtelijke samenhang of gezichtsbepalende locatie, waarvoor een reguliere welstandstoets wordt gehanteerd. Tot slot zijn er een aantal gebieden aangewezen met een lichte welstandstoets, die minder gezichtsbepalend zijn voor de gemeente Voerendaal.

Door deze heldere beoordelingscriteria kan de welstandsbeoordeling efficiënt en eenduidig worden doorlopen.

1.3. Leeswijzer

De hier voorliggende welstandsnota dient gezien te worden als een basisbeschrijving van de aanwezige kwaliteiten in de gemeente Voerendaal. Het is tevens een specificatie en objectivering van wat wordt verstaan onder de “redelijke eisen van welstand” waaraan een bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving moet voldoen.

- In hoofdstuk 1 wordt het doel van de nota toegelicht en worden de relaties met andere beleidsterreinen beschreven.
- In hoofdstuk 2 worden beleidsregels gegeven voor de uitvoering en de organisatie van de beleidstaak welstandszorg in Voerendaal. De werkwijze van de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie wordt in de bouwverordening aangegeven.
- In hoofdstuk 3 wordt de systematiek van het geheel van criteria en welstandsniveaus toegelicht dat de basis vormt voor de nota.
- In hoofdstuk 4 zijn de algemene welstandscriteria opgenomen. Dit zijn criteria die universeel van aard zijn en gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes.
- In hoofdstuk 5 zijn de welstandscriteria uitgewerkt per gebiedsthema. Voor monumenten en nieuwbouw woningbouw zijn aanvullende objectcriteria opgesteld. Deze criteria worden toegepast voor aanvragen waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is.
- In hoofdstuk 6 zijn de bijlagen opgenomen.

De inhoud van hoofdstuk 1 tot en met 4 is te beschouwen als “mentale bagage” bij het vaststellen van het welstandsbeleid en als naslagwerk. De inhoud van hoofdstuk 5 zal vrijwel dagelijks worden geraadpleegd bij elke vraag omtrent de bouwmogelijkheden op een locatie of binnenkomende vergunningaanvraag.

Elke vergunningaanvraag heeft een eigen locatie. Het welstandsbeleid is gebiedsgericht en dus gekoppeld aan die locatie. Het bouwadres kan rechtstreeks per gebied worden opgezocht op de bijbehorende welstandsgebiedkaarten. De kaart correspondeert met de gebiedsbeschrijvingen in hoofdstuk 5. In de beschrijving per gebied staat aan welke welstandscriteria een bouwplan moet voldoen. De dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie toetst de aanvraag aan de criteria. Het welstandsadvies kan alleen gebaseerd zijn op de criteria. Deze criteria zijn van tevoren voor elke aanvrager, architect of andere betrokkene in te zien.

1.4. Gebruik van de nota

Met de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is ook de toetsing van bouwplannen ingrijpend veranderd. De omgevingsvergunning is in plaats gekomen van een groot aantal gemeentelijke en provinciale toestemmingen waar vroeger een aparte aanvraag voor nodig was (onder andere bouwvergunning, milieuvergunning, kapvergunning, sloopvergunning en monumentenvergunning). Het welstandsbeleid geldt voor de onderdelen waarbij sprake is van een bouw- of sloopactiviteit en in het geval van herbestemming van Rijksmonumenten.

1.5. Relatie met andere beleidsterreinen

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten.

Voor de welstandsnota is het bestemmingsplan van belang. Het bestemmingsplan geeft het ruimtelijk-functioneel kader aan. Voor nieuwe ontwikkelingen of bouwplannen vormt dit het toetsingskader voor de welstand.

Specifiek voor monumenten is het beleid in de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening gemeente Voerendaal vastgelegd. De wijze van integratie tussen het welstandsbeleid en monumentenbeleid staat beschreven in paragraaf 2.3. Het monumentenbeleid wordt tevens bekrachtigd in de bestemmingsplannen.

Voor specifieke gebieden geldt een beeldkwaliteitsplan. Voorwaarden omschreven in een beeldkwaliteitsplan zijn aanvullend op deze welstandsnota.

1.6. Vaststelling en evaluatie van het welstandsbeleid

1.6.1. Vaststelling

Conform de huidige Woningwet is een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde voor het uitvoeren van welstandstoezicht. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd.

1.6.2. Evaluatie en aanpassingen van de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota zal de werking ervan jaarlijks in de gemeenteraad worden geëvalueerd, aan de hand van het jaarverslag van de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie en een rapportage van het college van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht.

Deze evaluatie is wettelijk verplicht. Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is.

1.7. Handhaving welstandstoezicht

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Het college van burgemeester en wethouders kan dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen. Ook ten aanzien van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd, kan indien sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand tot aanschrijving worden besloten.

2 ■

DE WELSTANDSADVISING

Evenals het welstandsbeleid moet de uitvoering van dat beleid, de welstandsadvising, klantgericht worden. Transparante procedures en vooraf geformuleerde beoordelingscriteria zijn belangrijke middelen hierbij. De bij de advisering toe te passen criteria moeten uit te leggen zijn en de uitvoering van het welstandsbeleid moet openbaar en controleerbaar zijn. De aanvrager en zijn architect of adviseur hebben, voor de behandeling van het plan waaraan zij intensief hebben gewerkt, recht op een inzichtelijke, vlotte procedure. Een procedure die evenwel rekening houdt met zowel het individuele- als het gemeenschapsbelang.

2.1. Het welstandsoordeel

2.1.1. *Het college van burgemeester en wethouders voert het welstandstoezicht uit*

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Zij heeft een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het advies van de onafhankelijke en deskundige dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie speelt daarbij een belangrijke rol.

2.1.2. *Informatie aan de aanvrager en architect*

De ambtelijk secretaris stelt voorafgaand aan de vergadering de welstandsagenda op. De aanvrager of architect kan op het welstandsformulier aangeven of een toelichting op het plan in de welstandsvergadering wenselijk is. De ambtelijk secretaris nodigt de toelichters uit en draagt zorg voor het maken van de notulen. Deze notulen worden per bouwplan schriftelijk aan de aanvrager bekend gemaakt.

2.1.3. *Afwijking van het advies, afwijken van de criteria*

Het college van burgemeester en wethouders volgt in hun oordeel in beginsel het advies van de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie.

Daarop zijn de onderstaand beschreven uitzonderingsmogelijkheden. Bij de eerste drie uitzonderingsmogelijkheden geldt dat: het bouwplan, beoordeeld aan de hand van de toepasselijke criteria uit de welstandsnota, onverminderd moet voldoen aan redelijke eisen van welstand.

1. Afwijken van het advies ingeval van formele gebreken

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het advies van de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie in het geval er formele gebreken kleven aan de totstandkoming of de inhoud van het welstandsadvies. Als gebrek kan bijvoorbeeld worden aangemerkt een onjuist verloop van de procedure en de daarvoor geldende termijnen. Bij dergelijke gebreken zal van het welstandsadvies afgeweken moeten worden. Het is evenwel niet zo dat het wettelijke welstandsvereiste in zo'n geval genegeerd kan worden.

2. Afwijken van het advies in geval van andere waardering van welstandscriteria

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het advies van de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie in het geval het college van burgemeester en wethouders een afwijkende opvatting heeft over hoe de criteria uit de welstandsnota uitgelegd moeten worden. Feitelijk komt het hier neer op een andere waardering die aan het bouwplan wordt gegeven. De rechtspraak verlangt dat het college van burgemeester en wethouders in zo'n situatie deugdelijk motiveert waarom de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie naar zijn mening een onjuist advies geeft over de welstandsaspecten van het bouwplan en aangeeft waarom het meent dat het bouwplan, aan de hand van de criteria uit de welstandsnota, anders moet worden beoordeeld. Dit vergt veelal een inhoudelijk onderbouwde motivatie over inhoudelijke welstandscriteria en specifieke architectonische kenmerken.

3. Afwijken van het advies in geval van inherente afwijkingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het advies van de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie in het geval een beleidsregel uit de welstandsnota voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het met de beleidsregel te dienen doel. Het betreft hier de inherente afwijkingsbevoegdheid uit artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht die het in zo'n bijzondere omstandigheid mogelijk maakt om een bouwplan anders te beoordelen dan overeenkomstig de in de beleidsregels opgenomen criteria het geval zou moeten zijn.

4. Afwijken van het welstandsvereiste

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van (anders dan bovenstaande mogelijkheden) het welstandsvereiste zelf. Het bouwplan hoeft in deze vierde mogelijkheid niet te voldoen aan de criteria uit de welstandsnota en evenmin aan het welstandsvereiste uit artikel 2.10 1^e lid, onderdeel d van de Wabo. Er kunnen allerlei redenen ten grondslag worden gelegd aan dit besluit, te denken valt aan maatschappelijke redenen of sociaaleconomische factoren. De oordeelsvorming hieromtrent ligt nadrukkelijk bij het college van burgemeester en wethouders. Het welstandsvereiste is dankzij deze bevoegdheid onderdeel geworden van een integrale beleidsafweging. Telkens zal bezien moeten worden of er redenen aanwezig zijn om toch een omgevingsvergunning te verlenen, ondanks het feit dat het bouwplan in strijd wordt geacht met redelijke eisen van welstand.

2.1.4. Bezwarenprocedure

Het indienen van bezwaar

Bij een *reguliere procedure* kunnen belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking van het besluit van het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag om een omgevingsvergunning bezwaar indienen. Indien noodzakelijk wordt naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift een aanvullend advies opgevraagd bij de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie.

Belanghebbenden zijn in de regel de aanvrager en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverweegt het college van burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de "Commissie Bezwaarschriften" van de gemeente Voerendaal. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen twaalf weken nemen het college van burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. De Rechtbank kan informatie over deze procedure geven.

Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van het college van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie. Dat is immers alleen een advies aan het college van burgemeester en wethouders. De dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden.

Bij een *uitgebreide procedure* wordt een bouwplan zes weken voorafgaande aan de besluitvorming ter inzage gelegd, zodat iedere belanghebbende vooraf zijn zienswijze kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders. Na bekendmaking van het besluit kunnen belanghebbenden in twee instanties beroep instellen, eerst bij de Rechtbank en daarna in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer de uitgebreide procedure gevolgd dient te worden is bepaald in de Wabo, artikel 3.10.

2.2. Het welstandsadvies (vorm en inhoud)

2.2.1. Schriftelijk advies

Het advies van de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie aan het college van burgemeester en wethouders wordt altijd schriftelijk uitgebracht. Het geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand (Woningwet artikel 12a lid 1). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Een behandeling van een plan door de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie kan de volgende uitkomst hebben:

Aanhouden

De dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie kan het advies aanhouden wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper gewenst of noodzakelijk is.

Akkoord

De dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie adviseert positief aan het college van burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Akkoord, mits

Een 'akkoord mits' houdt in dat het plan niet voldoet aan de toetsingscriteria uit de welstandsnota, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden zoals de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie die heeft geformuleerd.

Niet akkoord

De dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie is van oordeel dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Adviseert de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie negatief, dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

2.3. Dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie

De bouwverordening bevat, conform artikel 8 lid 6 van de huidige Woningwet, voorschriften omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie.

Voor bouwplannen op, aan of nabij gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten is naast het welstandsbeleid, zoals is omschreven in deze welstandsnota, tevens het monumentenbeleid van toepassing. Het monumentenbeleid staat beschreven in de Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente Voerendaal.

De integrale welstands-monumentenadvisering wordt uitgevoerd door de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie.

2.4. Indieningvereisten

De kwaliteit van de aan te leveren bescheiden (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moeten een goed beeld geven van het bouwplan en de relatie met de omgeving. De regels omtrent de kwaliteit van de te overleggen bescheiden en de overige indieningvereisten zijn omschreven in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR) en op het aanvraagformulier omgevingsvergunning.

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager minimaal de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota:

- Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- Principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- Kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- Opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

3 ■ DE WELSTANDSCRITERIA

Het formuleren van de aspecten en de daarbij behorende criteria waarop een plan beoordeeld wordt samen met het vaststellen van het ambitieniveau voor specifieke gebieden, zal moeten leiden tot meer objectiviteit en een duidelijk toetsingskader voor de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie.

Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van zijn plannen.

De duidelijkheid die ontstaat met het vaststellen van de beoordelingsaspecten, criteria, en de openbare besluitvorming die daaraan ten grondslag ligt, moet de welstandstoetsing een groter maatschappelijk draagvlak geven.

3.1. Wettelijke basis van het welstandsadvies

De wettelijke basis van de welstand is beschreven in de huidige Woningwet, artikel 12 en 12a.

3.2. Een samenhangend stelsel van criteria

Een gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Deze aspecten zijn onderverdeeld in drie hoofdgroepen:

1. Algemene criteria
2. Gebiedscriteria
3. Objectgerichte criteria

Ad 1. Algemene criteria.

De algemene criteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn. Het zijn criteria die de kwaliteitseisen die gesteld kunnen worden aan architectuur in algemene zin omschrijven.

Ad 2. Gebiedscriteria

De gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden binnen de gemeente en zullen van gebied tot gebied verschillen.

Ad 3. Gebiedscriteria en objectgerichte criteria

Er zijn specifieke objectcriteria opgesteld voor monumenten, karakteristieke panden en nieuwbouw woningbouw. Deze komen verspreid in de gemeente Voerendaal voor en zijn aanvullend op de gebiedscriteria die voor het bouwplan gelden.

3.3. Welstandsniveaus

3.3.1. Algemeen

Afhankelijk van de waarde van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte is per gebied een welstandsniveau vastgesteld. Voor monumenten, karakteristieke panden, beschermde dorpsgezichten en nieuwbouw woningbouw geldt ongeacht in welk gebied ze liggen welstandsniveau 1. Voor vigerende beeldkwaliteitsplannen die van toepassing zijn op een gebied met welstandsniveau 3 geldt dat plaatselijk een hoger welstandsniveau kan worden gehanteerd. Het geldende welstandsniveau, de beoordelingscriteria en het plangebied waarop het welstandsniveau van toepassing is dienen duidelijk omschreven te staan in het beeldkwaliteitsplan.

3.3.2. Nadere toelichting op welstandsniveaus

Niveau 1: zware welstandstoets

In de eerste plaats zijn die gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Verder is niveau 1 toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde.

De toetsing strekt zich uit over het gehele bouwplan.

Niveau 1 is toegekend aan de volgende gebieden en bebouwing:

- Gebied 1: Historische kernen, bebouwingslinten en buurtschappen
- Gebied 2: Historische ensembles
- Gebied 3: Buitengebied

Niveau 2: reguliere welstandstoets met uitzondering van monumenten, karakteristieke panden, beschermde dorpsgezichten en nieuwbouw woningbouw.

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze gebieden hebben een sterke ruimtelijke samenhang en/of zijn gelegen op gezichtsbepalende locaties.

De toetsing strekt zich uit over het gehele bouwplan.

Niveau 2 is toegekend aan de volgende gebieden en bebouwing:

- Gebied 4: Voltooide woonwijken
- Gebied 5: Maatschappelijke voorzieningen

Niveau 3: lichte welstandstoets met uitzondering van monumenten, karakteristieke panden, beschermde dorpsgezichten, nieuwbouw woningbouw en vigerende beeldkwaliteitsplannen.

Dit zijn gebieden die minder waardevol en niet gezichtsbepalend zijn, maar wel een ruimtelijke samenhang hebben.

Niveau 3 is toegekend aan de volgende gebieden en bebouwing:

- Gebied 6: Recreatie- en sportterreinen
- Gebied 7: Bedrijventerreinen

De toetsing strekt zich uit over het gehele bouwplan.

3.3.3. Welstandsniveaus en de te toetsen aspecten

Beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning vindt plaats op verschillende schaalniveaus.

In onderstaande tabel is aangegeven welke aspecten worden getoetst bij de in 3.3.2 vermelde welstandsniveaus.

Welstandsniveau	toetsingskader	beoordelingsaspecten
niveau 1: zware welstandstoets	gehele bouwplan	Algemeen Plaatsing en situering Massa en vorm Gevelopbouw Gevelindeling Kleur- en materiaalgebruik (detailniveau) Detaillering
niveau 2: reguliere welstandstoets	gehele bouwplan	Algemeen Plaatsing en situering Massa en vorm Gevelopbouw Gevelindeling Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken) Algemene beeldbepalende details
niveau 3: lichte welstandstoets	gehele bouwplan	Algemeen Plaatsing en situering Massa en vorm Gevelopbouw Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

Opmerking: de verschillende “vrijheidsgraden” hebben alleen betrekking op de welstandstoetsing. Afmetingen en dergelijke kunnen nog steeds zeer strikt in een bestemmingsplan zijn vastgelegd.

3.4. Criteria, welstandsniveaus en procedures

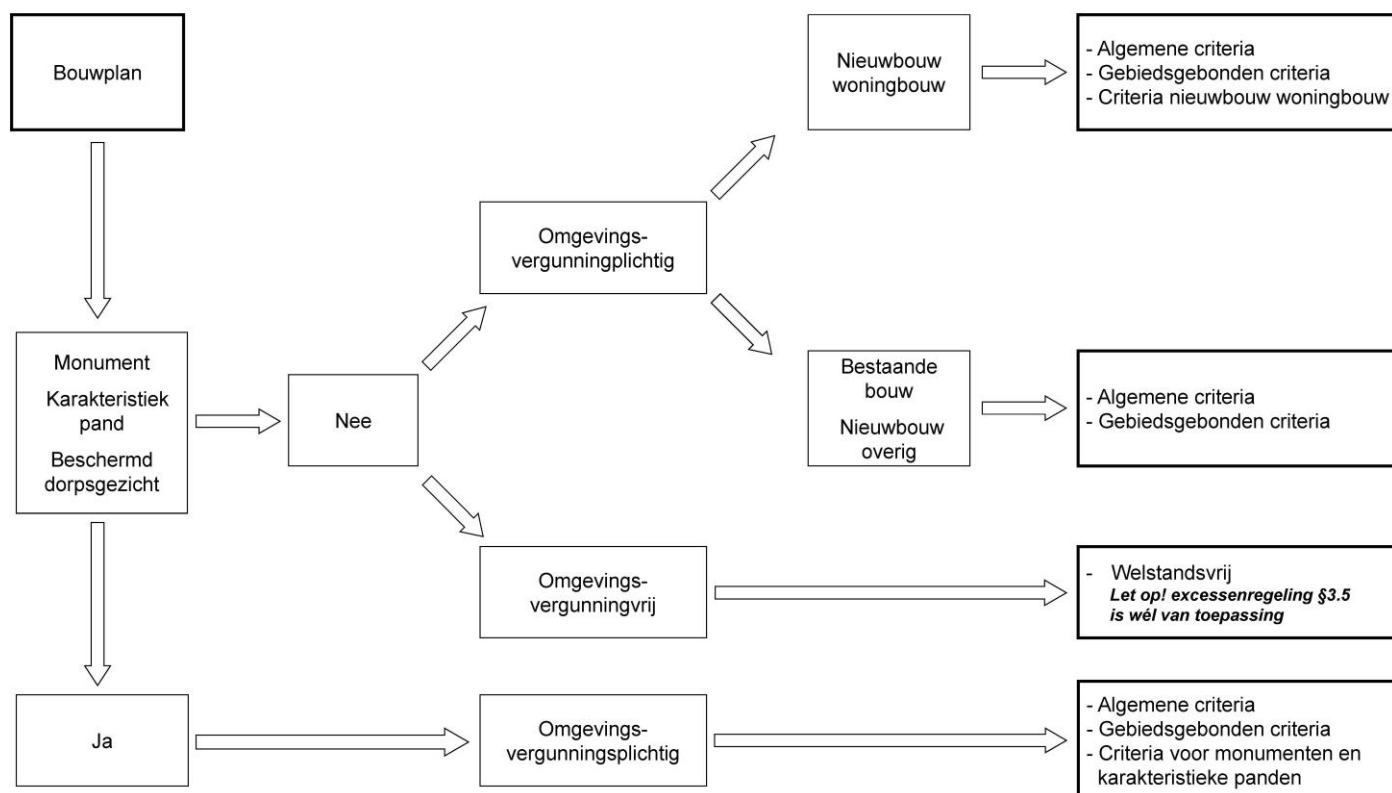
Het stelsel van criteria, beoordelingsaspecten en welstandsniveaus hangt nauw samen met de te volgen vergunningprocedures bij omgevingsvergunningaanvragen.

Indien een bouwplan betrekking heeft op een monument, karakteristiek pand of een beschermd dorpsgezicht, is het bouwplan per definitie omgevingsvergunningplichtig en dient het getoetst te worden door de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie.

Wanneer het bouwplan geen betrekking heeft op een monument, karakteristiek pand of een beschermd dorpsgezicht, moet worden nagegaan of het noodzakelijk is om een omgevingsvergunning aan te vragen. Omgevingsvergunningplichtige bouwplannen moeten getoetst worden aan welstand indien ze zijn gelegen in gebieden met een zware, reguliere of lichte welstandstoets.

Indien er geen omgevingsvergunning is vereist, dan is het bouwplan altijd welstandsvrij. Alle vergunningvrije situaties staan omschreven in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Zie onderstaand stroomschema.



3.5. Excessenregeling

3.5.1. Handhaving en excessenregeling

De gemeente Voerendaal zal prioriteit geven aan het handhavingsbeleid en illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan daartegen optreden.

Als voor een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning werd afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) de omgevingsvergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies gebaseerd op de criteria in deze nota, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en Wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de (illegale) situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen. De toetsingsgrond voor vergunningplichtige bouwwerken blijft artikel 12a Woningwet (welstandscriteria m.b.t. redelijke eisen van welstand), of het plan nu wel of niet, of in afwijking van de omgevingsvergunning is uitgevoerd.

Veel kleine bouwplannen zijn omgevingsvergunningvrij. Deze omgevingsvergunningvrije situaties staan omschreven in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dat betekent dat zo'n specifiek bouwplan niet tevoren hoeft te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel kan door de Gemeente Voerendaal achteraf worden ingegrepen, als een dergelijk klein bouwplan op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot de omgeving, ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b Woningwet. Wanneer sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, zoals nader omschreven in deze paragraaf, kunnen burgemeester en wethouders volgens artikel 13a van de woningwet, aanschrijven tot het (doen) opheffen van die ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Een dergelijke aanschrijving tot het (doen) opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand zal in beginsel niet inhouden het weer afbreken van het gerealiseerde kleine bouwplan, maar slechts het opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand daarvan. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Indien de dorpsbouwmeester of welstand- en monumentencommissie oordeelt dat er sprake is van een exces, geeft deze een advies aan het college van burgemeester en wethouders. Bij de beoordeling kan teruggegrepen worden op de algemene en gebiedscriteria. Indien het advies wordt gevolgd, wordt de eigenaar van het bouwplan aangeschreven.

3.5.2. Criteria bij excessen

De gemeente Voerendaal hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling de gebiedsgebonden maatstaven waar er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Het gaat hierbij dus om zaken die aantoonbaar ondeugdelijk van uitvoering zijn, verloedering van de omgeving van het bouwwerk in de hand werken, of anderszins aanstootgevend zijn. Vaak heeft dit betrekking op:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk; bijvoorbeeld door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel) symmetrie
- Armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig "lelijk" verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing;
- Toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor is;
- Te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is, hiervoor dienen in de welstandsnota gebiedspecifieke criteria opgenomen te zijn. (zie de gebiedscriteria, omschrijving of -uitwerking).
- Elke ingreep waardoor een wijziging van een gevelbeeld het uiterlijk van een bouwwerk zodanig beïnvloedt dat dit als gevolg daarvan in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. In alle gevallen betreft het hier dus punten los van de vraag of naar de letter van de wet sprake is van bouwen. Waar het in dit geval om gaat is het uiterlijk van het bouwwerk, door enige ingreep die dat uiterlijk zodanig beïnvloedt dat op zichzelf, of in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wanneer de gemeente daartoe aanleiding ziet kunnen voor specifieke onderwerpen of specifieke gebieden de criteria verder worden geconcretiseerd. Zo is het mogelijk een afwijkende plaatsing van een dakkapel t.o.v. de in de omgeving gangbare plaatsing (lager of hoger op het dak) bij een samenhangend complex woningen als een exces te definiëren. Daar waar een omgevingsvergunningvrije dakkapel geplaatst wordt op het individuele dakvlak, van een woning die deel uitmaakt van een woningblok, kan in een enkel geval sprake zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, waar dat in een ander geval niet zo is. Een dergelijk (voorbeeld) geval laat zich als volgt beschrijven: Een omgevingsvergunningvrije dakkapel is altijd afgedekt met een plat dak. Wordt zo'n dakkapel geplaatst op een woningblok, waarvan de achtergevel (aan de voorzijde bestaat geen omgevingsvergunningvrij bouwen) op een prominente plaatst in het zicht ligt, zoals dat voor kan komen bij een open strokenverkaveling, dan kan zo'n dakkapel ernstig in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, in het geval waarbij deze geplaatst wordt tussen allemaal een derde met een schuin dak afgedekte dakkapellen, of duidelijk niet strokend (niet op één doorgaande horizontale lijn) met andere dakkapellen in het dakvlak. Gebeurt dit zelfde bij een woning die deel uitmaakt van een zogenaamd gesloten bouwblok (zodat geen sprake is van zichtbaarheid vanaf de openbare weg) dan is zo'n dakkapel niet ernstig in strijd met redelijke eisen van welstand (tenzij wellicht omwonende belanghebbenden collectief vinden dat wel zo is). Zeker wanneer al sprake is van een menging van verschillende typen dakkapellen of van dakkapellen die niet strokend geplaatst zijn, kan de enkele plaatsing van de nieuwe dakkapel niet zodanig zijn dat daarmee sprake is van een (toename van) ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Deze overwegingen illustreren daarmee ook waar en wanneer de zogenaamde "precedenten en trendsetters" een bijzondere rol zullen kunnen spelen bij de beoordeling of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en of sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van omgevingsvergunningsvrije bouwwerken mag nog worden opgemerkt dat deze in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand zijn wanneer ze voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

In alle gevallen betreft het hier dus punten los van de vraag of naar de letter van de wet sprake is van bouwen. Waar het in dit geval om gaat is het uiterlijk van het bouwwerk, door enige ingreep die dat uiterlijk zodanig beïnvloedt dat op zichzelf, of in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

4.

ALGEMENE CRITERIA

Algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling. De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, dhr. T. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel “*Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid*”¹. Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

¹ Dijkstra, T. (2001). *Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid*. Rotterdam: 010 Publishers. ISBN:9789064504693.

4.1. Algemene beoordelingscriteria

De algemene welstandscriteria ontleent men aan het vakmanschap van het architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp, alsmede aan algemeen aanvaarde normen van fatsoen. Deze criteria laten zich niet beperken tot hetgeen omgevingsvergunningplichtig is, maar hebben betrekking op de hele gebouwde omgeving met inbegrip van de inrichting van het private en publieke domein. Deze algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling en vormen dus ook de onderlegger voor gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria, zoals verder in de nota uitgewerkt.

De algemene welstandscriteria laten zich als volgt onderverdelen:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie.
- Samenhang tussen bouwwerken onderling en de relatie van het bouwwerk met zijn omgeving
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context.
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
- Schaal en maatverhoudingen.
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

4.1.1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

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

4.1.2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een

gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

4.1.3. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en ontwikkeling.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

4.1.4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige opzet en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

4.1.5. Schaal en maatverhoudingen

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

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

4.1.6. Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

5. ■ GEBIEDSCRITERIA

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente Voerendaal, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. De beeldkarakteristiek wordt per kenmerkend deelgebied beschreven. In de waardebeoordeling wordt aangegeven welke gebiedsgebonden kenmerken zodanig waardevol zijn dat ze dienen te worden gerespecteerd of beschermd.

Het welstandsniveau geeft aan hoe intensief er door de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie in een bepaald gebied getoetst wordt.

Het zal duidelijk zijn dat in een historisch waardevolle omgeving een hoger welstandsniveau zal worden vastgesteld dan in een omgeving zonder duidelijk waardevolle bebouwingskarakteristiek.

5.1. Gebiedscriteria per thema

5.1.1. Algemene gebiedsbeschrijving Voerendaal

De gemeente Voerendaal bestaat uit vijf dorpen (Voerendaal, Kunrade, Klimmen, Ransdaal en Ubachsberg) en vijftien kleinere gehuchten en buurtschappen. De dorpen worden gekenmerkt door historische dorpslinten uitgebreid met woonbuurten uit de 20^{ste} en 21^{ste} eeuw. Voerendaal is tegenwoordig volledig aaneengegroeid met buurdorp Kunrade en ze vormen samen de hoofdkern, waar tevens het gemeentehuis is gevestigd.

Voerendaal is gelegen tussen het stedelijk gebied van Heerlen en het landschappelijke, toeristisch gebied van Valkenburg aan de Geul. Het licht glooiende landschap is grofweg opgedeeld in drie gebieden: de plateaus, de beekdalen en de bergen². Dit cultuurhistorisch landschap is nog steeds zichtbaar aanwezig in de gebouwde omgeving.

De plateaus in het westen en het midden zijn gelegen op hogere droge gronden en de historische bebouwing wordt gekenmerkt door monumentale boerderijen en kerken, die de belevingswaarde van het gebied in sterke mate bepalen. Het landschap wordt getypeerd door holle wegen, vergezichten en kalksteengroeves. De dorpen Klimmen en Ubachsberg hebben een karakteristieke ligging op de randen van het hoogplateau.

De beekdalen in het noorden zijn door de aanwezigheid van water van oudsher een uitstekende vestigingsplaats gebleken. De beken zorgden voor verdediging en voedsel. Dit blijkt ondermeer uit de resten die zijn gevonden uit de Romeinse tijd. In en na de middeleeuwen bouwde men kastelen en kasteelhoeves in de beekdalen, waaronder Cortenbach, Rivieren, Puth, Haeren, Huiskenshof, Het Hoenshuis en Overst Voerendaal. De beken, de groenstructuur en de reeks bebouwing vormen samen de 'parelsnoeren' in het landschap. In het gebied is de cultuurhistorie in natuur en landschap zichtbaar en toegankelijk.

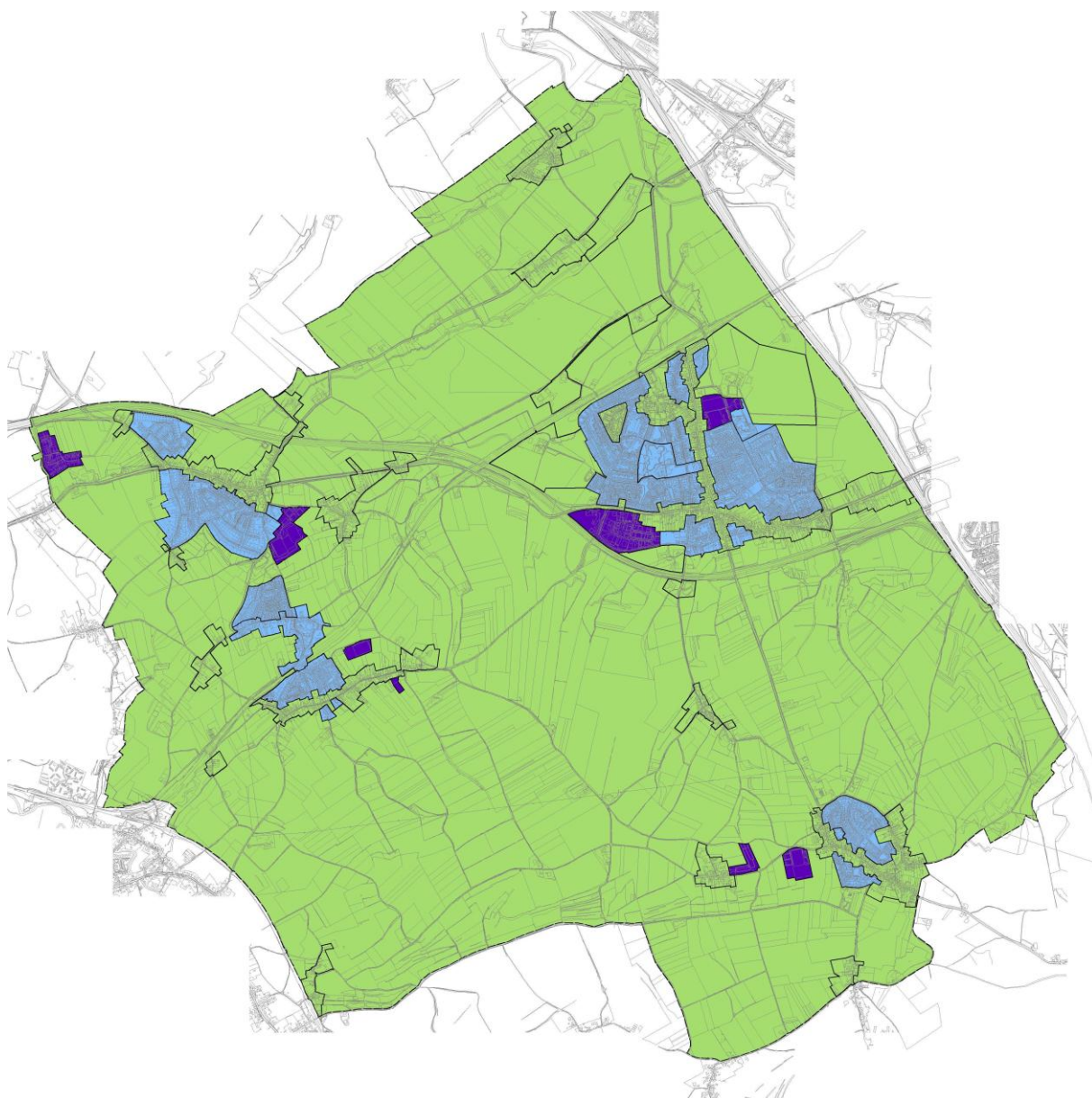
Het landschap van de "bergen" in het zuiden van de gemeente Voerendaal zijn een zichtbaar en tastbaar bewijs van een periode waarin de aanwezige kalksteen ontgonnen en gebruikt werd. Dit is zichtbaar aan de groeves en diverse gebouwen in dorpen en buurtschappen, die met Kunradersteen zijn gebouwd. Plaatselijke natuursteen, zoals Kunradersteen en Mergelsteen zijn overigens in de hele gemeente gebruikt bij historische gebouwen. De beltmolen is een kenmerkend oriëntatiepunt op de Vrouwenheide.

² Bron: Bestemmingsplan kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg

5.1.2. Gebiedsindeling

De gebiedscriteria zijn opgesteld per gebied dat een samenhangend karakter heeft. De gebieden zijn als volgt ingedeeld:

Gebiednr.	Niveau	Gebied
1	1	Historische kernen, bebouwingslinten en buurtschappen
2	1	Historische ensembles
3	1	Buitengebied
4	2	Voltooide woonwijken
5	2	Maatschappelijke voorzieningen
6	3	Recreatie- en sportterreinen
7	3	Bedrijventerreinen



5.2. Gebied 1: Historische kernen, bebouwingslinten en buurtschappen



5.2.1. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

De gebieden die behoren bij de historische kernen, bebouwingslinten en buurtschappen zijn ter illustratie op bovenstaande kaart aangegeven. Het betreft de kernzone Voerendaal, de lintzones Barrier-Craubeek, Colmont, Fromberg, Klimmen, Ransdaal, Retersbeek, Ubachsberg, Voerendaal-Kunrade, Weustenrade en Winthagen en de buurtschappen Dolberg, Koulén, Mingersborg, Opscheumer, Overheek en Termoores.

Kernzone Voerendaal

De kleinstedelijke kernzone van Voerendaal heeft zich gevormd rond de historische linten van het Kerkplein en de Hogeweg. De kernvorming is het gevolg van uitbreiding in het voorzieningenniveau en stedenbouwkundige verdichting met voornamelijk etagewoningen. Een autovrije zone tussen het Kerkplein en het plein aan de Looierstraat vormt het winkelgebied en het hart van de kern Voerendaal. De as is tevens een visuele verbinding met het park 't Brook aan de zuidzijde van de kern. De spoorlijn aan de noordzijde van de bebouwingskern Voerendaal vormt visueel en ruimtelijk een barrière.

Veel oudere bebouwing ligt aan het Kerkplein en de Hogeweg. De monumentale en karakteristieke gebouwen van eind 19de eeuw en uit de jaren 20 zijn beeldbepalend. Het gebied tussen het Kerkplein en de Looierstraat heeft in de laatste decennia veel veranderingen ondergaan in bebouwingstypologie. Nieuwe straatwanden met appartementsblokken en markante hoeken op de splitsing van wegen en op de hoeken van pleinen vormen in sterke mate het kleinstedelijke straatbeeld van de kernzone. De inrichting van de openbare ruimte is hoogwaardig als een gevolg van de dynamische ontwikkeling van het centrumgebied. Het aanwezige groen van het park accentueert het kleinstedelijke karakter. De reclamevoering is in overheersende mate aanwezig in het winkelgebied en is in sterke mate medebepalend voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Typerend voor de kernzone is de menging van oudere bebouwing en recente inbreidingen met sterke contrasten in vormgeving en schaal. De bebouwing is overwegend georiënteerd op wegen, pleinen en aan rooilijnen. Kleur en materiaal variëren van licht tot donkerrode baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing komt stucwerk voor. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd en bij de recente inbreidingen sober en doelmatig. De inbreiding met commerciële voorzieningen en etagewoningen vormen grote contrasten, zowel door vormgeving en schaalorde, als door materiaal- en kleurgebruik. Opvallend is dat door de veelheid aan recente hoogbouw (drie of vier bouwlagen) en grootschalige gebouwen uit de jaren 20-30 de schaalorde van de bestaande kleinschalige basisstructuur is versterkt.

Lintzone Voerendaal-Kunrade

De lintzones van de voorheen aparte dorpen zijn in de loop der jaren aan elkaar gegroeid en vormen ruimtelijk een geheel. De Heerlerweg en Valkenburgerweg zijn belangrijke hoofdontsluitingswegen voor de kernen en vormen een belangrijke verbinding met Heerlen en Klimmen. De A79 is visueel en ruimtelijk een harde barrière.

Het lint van de Heerlerweg en Valkenburgerweg is langgerekt en met een relatief smal profiel en typerende oudere bebouwing. In de meanderende straat staat oudere bebouwing dicht tegen de weg. De bebouwingsstructuur is overwegend gesloten. De inrichting van het openbare gebied wordt gedomineerd door de verkeersinrichting en ondersteunt de belevingswaarde minimaal. Bedrijfsgebouwen zijn verspreid over het lint aanwezig en contrasteren qua schaal, vorm en materialen met de kleinschalige basisstructuur. Het ontbreken van dwarsstraten versterkt het karakter van de hoofdontsluitingsweg van de kern en benadrukt de kruising met de Hogeweg. De bebouwing aan de Hogeweg heeft een breder straatprofiel, met uitzondering van de oudere bebouwing tussen het gemeentehuis en de kernzone. Voortuinen zijn medebepalend voor de belevingswaarde van het openbare gebied.

De veel voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen in een of twee bouwlagen met grote kappen, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen. Incidenteel komen gestucte of witgeschilderde gevels voor. Er komen veel verspreide invullingen voor, tot stand gekomen door particulier opdrachtgeverschap, uit de laatste 50 jaar in een of twee lagen met kap en in alle variëteiten van vorm en materiaal.

Lintzone Klimmen en buurtschap Overheek

Het gebied is gelegen rond de Klimmenderstraat en het Vrijthof. De ligging van de lintzone langs de rand van het hoogplateau is karakteristiek. Dit komt tot uitdrukking in de oplopende toegangswegen vanuit de omringde dalen en de verre uitzichten over het omringende buitengebied. Het Vrijthof ligt als kleine kern acentrisch in de lintzone, waardoor de kerk zichtbaar is vanuit de toegangsweg vanuit Voerendaal. Rond het Vrijthof is de bebouwing compact en aaneengesloten en naar de randen waaiert de bebouwing uit. Het gebied vertakt zich richting Overheek en langs de Putweg.

De Klimmenderstraat is een licht meanderende weg met variërend profiel en een kleinschalige bebouwingsstructuur. Recentere bebouwing staat doorgaans verder van de rooilijn dan de historische bebouwing. Waar de bebouwing terug ligt ten opzicht van de straat is de groene inrichting in sterke mate bepalend voor de belevingswaarde van het openbare gebied. Het gebied rond de kerk is besloten en vormt samen met veel oudere markante bebouwing een kleinschalig dorpsplein. De Putweg is een opvallende uitwaai van bebouwing richting Huiskenshof en wordt hard doorsneden door het viaduct van de autosnelweg A79. De bedrijven aan de westzijde van de Klimmenderstraat vormen een groot contrast met de overige bebouwing in de lintzone.

De bebouwing van de lintzone Klimmen bestaat uit oudere linten met sterk gespreide oudere bebouwing (jaren 20) die gemengd is met inbreidingen, die qua maat en vormgeving aansluiten op de kleinschalige basisstructuur. Markant zijn incidenteel voorkomende oudere statige gebouwen, de kerk en het voormalig raadhuis. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met kap en is georiënteerd op wegen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing in de streek gebruikte Kunradersteen.

Lintzone Ubachsberg

Het langgerekte historische lint is opgebouwd uit de historische wegenpatronen Oude Schoolstraat, Kerkstraat, Dalstraat en Hunstraat. Het lint is ontstaan aan de rand van het hoogplateau. Ter plaatse van doorzichten en aan de uiteinden van de linten geeft dit een fraai uitzicht over het omringende landschap, wat de belevingswaarde van de openbare ruimte mede bepaalt.

De linten zijn relatief rechte wegen met variërend profiel en een kleinschalige bebouwingsstructuur. De gesloten straatwanden worden regelmatig doorbroken door terugliggende oudere boerderijen of recente inbreidingen met een voortuin. De groene inrichting van de privétuinen bepalen mede de belevingswaarde van de openbare ruimte en geven afwisseling in het straatbeeld.

De bebouwing bestaat uit linten met sterk gespreide oudere bebouwing gemengd met veel inbreidingen, die qua maat en vormgeving aansluiten op de kleinschalige basisstructuur. Markant zijn incidenteel voorkomende oudere statige gebouwen die met hun twee bouwlagen en verschijningsvorm een groot contrast vormen met

de basisstructuur. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met kap. Recentere bebouwing is met langsgevels georiënteerd op wegen en aan rooilijnen, oudere bebouwing is vaak met kopgevels georiënteerd op wegen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing in de streek gebruikte Kunradersteen. Karakteristiek zijn de monumentale boerderijen aan de Kerkstraat en Hunsstraat.

Lintzone Ransdaal en buurtschap Termoores

De lintzone van de kern Ransdaal bestaat overwegend uit lange linten met bebouwing en een relatief gesloten straatwand. Incidenteel zijn er nog openingen in de linten waar de groene inrichting ruimte en lucht geeft in het smalle straatprofiel. Opvallend is de uitwaaiing van bebouwing waardoor het gebied Termoores en Ransdaal met elkaar zijn vergroeid. De oudere lintstructuur heeft door het beperkt aantal dwarsstraten minimale relaties met de afzonderlijke woonbuurten ten noorden van het lint. De belevingswaarde van het lint wordt in belangrijke mate bepaald door de ligging van het lint op de rand van het droogdal. Tuinen en erven grenzend aan het lint zijn eenzijdig oplopend en benadrukken de intieme sfeer.

Het lint van de Ransdalerstraat is langgerekt en met een relatief smal profiel en veel oudere bebouwing. Het grote hoogteverschil dat het lint overbrugt, geeft karakteristieke zichtlijnen in het licht meanderende wegprofiel. Markant is de groen ingerichte pleinruimte met beeldbepalende panden rond de kerk. De bebouwingsstructuur is overwegend gesloten. Agrarische terreinen grenzen sporadisch aan de bebouwingslinten. Het buurtschap Termoores is een uitwaaiing van bebouwing aan de oostzijde van de lintzone.

De veel voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in een of twee bouwlagen met grote kappen, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen. Opvallend bij oudere bebouwing is de incidentele uitvoering in stucwerkgevels en de situering aan de straatzijde van sterk vooruitspringende hoofdgebouwen. Opvallend in deze lintbebouwing zijn de gerenoveerde en oude gevels die voornamelijk opgebouwd zijn uit Kunradersteen of Mergelblokken. Met deze streekeigen natuurproducten vormen bouwsporen uit het verleden een karakteristiek beeld in de lintbebouwing. Er komen veel verspreide invullingen voor, tot stand gekomen door particulier opdrachtgeverschap, uit de jaren 60 tot 90 in een of twee lagen met kap en in alle variëteiten van vorm en materiaal. Opvallend zijn de bedrijfsloodsen en reclamevoering binnen de oude linten, die qua schaal, vormgeving en terreininrichting niet passen in het gangbare bebouwingsbeeld.

Winthagen

Het historische lint is ontstaan langs de holle wegen van Winthagen. De kleinschalige historische gebouwen zijn geconcentreerd in het droogdal, dat het gebied zijn karakteristieke besloten ligging geeft. Vanuit de randen is het heuvellandschap zichtbaar en is het medebepalend voor de belevingswaarde van het gebied. Winthagen is een Rijksbeschermd dorpsgezicht.

De lintbebouwing bestaat uit oudere bebouwing en relatief open straatwanden aan een meanderend wegprofiel. Aan de randen van de bebouwingsstructuur is er een verbreding van de smalle straatruimte. Het oplopende landschap en de groene inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde in sterke mate.

De bebouwing van de lintzone Winthagen toont een sterke samenhang door de veelheid aan de karakteristieke historische bebouwing rondom smalle wegprofielen. Vernieuwde bestrating, voorzien van waterafvoer, ondersteunt de intieme belevingswaarde van dit smalle lint. De bebouwing heeft een kleinschalige basisstructuur van een of twee bouwlagen met grote kappen. In beperkte mate komen inbreidingen in twee lagen met kap voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend de van oudsher in de streek veelgebruikte Kunradersteen. Rode baksteen, stucwerk en vakwerkbouw komen incidenteel voor. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

Weustenrade

Het gebied is ontstaan langs de historische wegenpatronen Vleckstraat, Luiperbeekstraat en Oliemolenstraat. De kleinschalige historische gebouwen staan sterk verspreid en waaieren uit naar het oosten en westen. Vanuit de randen en plaatselijke doorzichten is het omringende landschap medebepalend voor de belevingswaarde van de openbare ruimte. Ook de inrichting van de privetuinen dragen bij aan de belevingswaarde.

De lintbebouwing bestaat uit open straatwanden aan een meanderend wegprofiel met kleinschalige bebouwing. De recente inbreidingen en oudere bebouwing komen afwisselend voor en waaieren uit naar de randen. De lintzone kent een relatief open bebouwingsstructuur. Komende vanuit de Weustenraderweg vormt de kruising Vleckstraat-Eschenderweg een markante entree met de historische hoeve, de Kapel en het café.

De bebouwing van de lintzone Weustenrade wordt bepaald door de veelheid aan inbreidingen uit diverse periodes tussen incidenteel verspreid staande oudere en historische bebouwing. De samenhang bestaat uit de oriëntatie van hoofdzakelijk langsgevels op wegen en deels vloeiende rooilijnen. Bij splitsingen van wegen is de bebouwing nadrukkelijk naar achter of naar voren gelegen ten opzichte van de rooilijn, waardoor pleinvormige ruimtes of verbredingen in de wegenstructuur ontstaan. Inbreidingen komen voor als individuele vrijstaande woningen of kleine seriematige geschakelde woningbouw. De kleinschalige basisstructuur bestaat uit een of twee bouwlagen met kap, sterk variërend in dakhelling. Incidenteel, maar vooral aan de westrand komen bungalowwoningen voor. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen, wit geschilderde of gestucte gevels en incidenteel vakwerkbouw en bij oudere bebouwing van oudsher in de streek veelgebruikte Kunradersteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). De combinatie in variëteiten zorgt voor een geringe samenhang tussen de bebouwing onderling.

Retersbeek

De Retersbekerweg is een doorgaande weg tussen Klimmen en Heerlen. De bebouwing ligt zeer sterk verspreid langs het lint, waardoor de landschappelijke inrichting een belangrijk onderdeel van de belevingswaarde vormt. Opvallend is de grootschalige landschappelijke opbouw (ruilverkaveling) en openheid.

De lintbebouwing bestaat uit verspreide oudere bebouwing en open straatwanden aan een rechtlijnig wegprofiel met kleinschalige bebouwing. De ervaring van het omringende landschap bepaalt in belangrijke mate de belevingswaarde van het openbare gebied. De

niet eenduidige verkeersinrichting, met drempels, parkeerhavens, vluchtheuvels, wegversmallingen, verkeerspalen en varkensruggen in combinatie met de asfaltverharding ondersteunt de bebouwing op geen enkele wijze.

De bebouwing van de lintzone Retersbeek kenmerkt zich door veel oudere en historische bebouwing. Deze bepaalt qua maat en vormgeving de kleinschalige basisstructuur van een of twee bouwlagen met grote kappen. Incidentele inbreidingen liggen terug ten opzichte van de weg en sluiten met twee lagen en kap qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik van zowel de inbreidingen als de oudere bebouwing zijn overwegend (rode) baksteen en wit geschilderde en gestucte gevels. Incidenteel komt bij oudere bebouwing van oudsher in de streek veelgebruikte Kunradersteen en vakwerkbouw voor. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

Barrier-Craubeek

Het gebied bestaat uit bebouwing verspreid langs de wegen Craubekerstraat, Penderskoolhofweg, Holleweg en Barrier. De kleinschalige merendeels historische gebouwen zijn hoofdzakelijk geconcentreerd rond het kruispunt bij de Penderskoolhofweg en Craubekerstraat. Karakteristieke holle wegen kenmerken het openbare gebied. Vanuit de randen zijn fraaie uitzichten naar het omringende landschap. Ter plaatse van de aftakking naar Barrier (Craubekerstraat) is een uitwaaiing van gebouwen ontstaan en een cluster van bebouwing accentueert het kruispunt met Barrier. De Barrier vormt een ruimtelijke en de A79 een ruimtelijke en visuele zware barrière.

De lintzone van Craubeek bestaat uit verspreide oudere bebouwing en relatief gesloten straatwanden aan meanderende straten met deels smalle wegprofielen. Samen met de inrichting van het openbare gebied, groen ingerichte privétuinen, klinkerbestrating en erfafscheidingen in groen of met stenen muurtjes bepaald dit de intieme sfeer van de lintzone. De vloeiende rooilijn accentueert de kleinschalige structuur. Het gebied Barrier bestaat uit sterk verspreide individuele woningen en kleine clusters die op onregelmatige afstand van elkaar zijn gelegen. Inbreidingen komen voor en de randen worden gedomineerd door grootschalige agrarische loodsen. De woningen zijn direct aan straat gelegen en bestaan merendeels uit twee lagen met kap. Het brede rechte straatprofiel en de bebouwing ondersteunen de functie van doorgaande verkeersweg. De landschappelijke belevingswaarde bepaalt in belangrijke mate de inrichting van het openbare gebied.

De bebouwing van de lintzone Barrier-Craubeek is vooral karakteristiek door de oudere bebouwing van (voormalige) agrarische gebouwen. Deze bepaalt qua maat en vormgeving de kleinschalige basisstructuur van twee bouwlagen met grote kappen. Opvallend zijn de inbreidingen aan de Holleweg die sterk afwijkend van vormgeving zijn, maar die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel vakwerkbouw en bij oudere bebouwing van oudsher in de streek veelgebruikte Kunrader- en Mergelsteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

Colmont

Het gebied bestaat uit de historische wegpatronen Colmonterweg en Geerweg. De kleinschalige merendeels historische gebouwen zijn

geconcentreerd rond het kruispunt bij de kapel. Kenmerkend is de ligging van het gebied op de rand van het hoogplateau, aansluitend op karakteristieke holle wegen. Vanuit de randen zijn karakteristieke uitzichten naar het landschap.

De lintzone bestaat uit verspreide oudere bebouwing en relatief gesloten straatwanden aan een licht meanderende straat met smal wegprofiel. Samen met de inrichting van het openbare gebied met een kapel, groen ingerichte privétuinen, klinkerbestrating en erfafscheidingen in groen of met stenen muurtjes bepaalt dit de intieme sfeer van de lintzone. De verspringende rooilijn accentueert de kleinschalige structuur.

De bebouwing van de lintzone Colmont is vooral karakteristiek door de oudere bebouwing van (voormalige) agrarische gebouwen. Deze bepaalt qua maat en vormgeving de kleinschalige basisstructuur van twee bouwlagen met grote kappen. Opvallend zijn de recente inbreidingen die sterk afwijken in vormgeving, materiaal en detaillering, maar die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. Markant zijn de historiserend vormgegeven nieuwbouw en vernieuwbouw. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel stucwerk en vakwerkbouw. Veel voorkomend bij oudere bebouwing is de van oudsher in de streek gebruikte Kunradersteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

Fromberg

Het gebied bestaat uit de historische wegenpatronen Frombergerweg en Afvaartweg en vormt van oudsher een deel van de landelijke linten Etenaken. De kleinschalige deels agrarische gebouwen zijn geconcentreerd in de holle wegen aan de oost zijde van de spoorlijn. De hoeveelheid recente inbreidingen zijn relatief beperkt binnen de oude lintstructuur. Kenmerkend is de ligging van het gebied in het droogdal en grenzend aan het grootschalige agrarisch gebied langs de Vrakelbergerweg. De spoorlijn vormt een visuele en ruimtelijke barrière met typerende doorkijk bij de spoortunnel.

De lintzone bestaat uit verspreide bebouwing en relatief open straatwanden aan slingerende wegen met grote hoogteverschillen en een kleinschalige omgeving. Aan de randen liggen enkele grootschalige loodsen. De landschappelijke elementen met het glooiende landschap, de holle wegen en bomenrijen bepalen in belangrijke mate de belevingswaarde van het openbare gebied. De bebouwing maakt deel uit van een uitwaaiierend lint.

De bebouwing van de lintzone Fromberg is vooral karakteristiek door incidentele oudere bebouwing van (voormalige) agrarische gebouwen. Deze bepalen qua maat en vormgeving de kleinschalige basisstructuur van twee bouwlagen met grote kappen. In beperkte mate komen recente inbreidingen in een of twee lagen met kap voor die qua schaal, korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel stucwerk en bij oudere bebouwing van oudsher in de streek veelgebruikte Kunradersteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

Buurtschappen Dolberg, Koulen, Mingersborg en Opscheumer

Het gebied Dolberg bestaat uit de historische weg Dolberg en het kruispunt met de Waalheimerweg. De kleinschalige (agrarische) gebouwen zijn gelegen in een lint. Kenmerkend is de ligging van het gebied tegen de heuvel met karakteristieke uitzichten naar het landschap. De bebouwing is aaneengesloten met de woonkern Klimmen.

Het gebied Koulen bestaat uit de historische wegenpatronen Koulen, Walemerweg, Koulenbergsweg. De kleinschalige (agrarische) gebouwen zijn geconcentreerd rond het kruispunt van wegen. Kenmerkend is de ligging van het gebied op de rand van het hoogplateau en het droogdal met karakteristieke uitzichten naar het landschap.

Het gebied Mingersborg bestaat uit de historische wegenpatronen Mingersborgerweg, Achterweg en vormt een deel van het landelijke lint Trintelen. De kleinschalige (agrarische) gebouwen zijn geconcentreerd rond het kruispunt van beide wegen. Kenmerkend is de ligging van het gebied op de rand van het hoogplateau en het droogdal met karakteristieke uitzichten naar het landschap.

Het gebied Opscheumer ligt als een kleinschalig lint langs de weg Opscheumer. De kleinschalige (agrarische) gebouwen liggen geclusterd aan de holle weg. De spoorlijn vormt een zware visuele en ruimtelijke barrière met typerende doorkijk bij de spoortunnel.

De buurtschappen bestaan uit geclusterde bebouwing en korte lintzones met relatief open straatwanden aan rechte wegen. De bebouwing is kleinschalig en aan de randen liggen enkele grootschalige loodsen. In beperkte mate komen recente inbreidingen voor in een of twee lagen met kap voor die qua schaal en korrel redelijk aansluiten op de bestaande basisstructuur. De inrichting van het openbare gebied, met enkele groene erscheidingen en stenen muurtjes, ondersteunt de belevingswaarde in beperkte mate.

De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel stucwerk, vakwerkbouw en bij oudere bebouwing van oudsher in de streek veelgebruikte Kunradersteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

5.2.2. Beleidsuitgangspunten Welstand

Welstandsniveau

De historische kernen, bebouwingslinten en buurtschappen zijn ingedeeld in de categorie welstandsniveau 1.

Hoofdaspecten

Algemeen

- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijk karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid en diversiteit in relatie met de historische ontwikkeling afleesbaar.
- Het stedenbouwkundige patroon, inclusief de inrichting van de openbare ruimte en bomenstructuur, dient behouden te blijven.

Plaatsing en situering

- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De verkaveling, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bedrijfsbebouwing staat op het achtererf. (historische "deel" staat aan de straat).
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Het bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden, waarbij elk pand een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering heeft.
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.

Massa en vorm

- De massa en vorm van nieuwbouw zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte is ca. twee lagen met kap.
- Bebouwing van een grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen, staan op grotere afstand tot de weggrens.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen zijn toevoegingen per woning ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- De bestaande samenhang en afwisselende vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd, waarbij moderne interpretaties zijn toegestaan.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op de stijl van het betreffende pand.
- Aan- en bijbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en worden afgedekt met een kap in dezelfde helling als de hoofdmassa of met plat dak.
- De straatwanden zijn opgebouwd uit individuele panden van verschillende breedte en hoogte, elk met een eigen gezicht, passend binnen de historische verkaveling.

Gevelopbouw

- Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
- Toevoegingen van panden met relatief vlakke voorgevels (*die door de ambachtelijke bouwkundige detaillering van ramen, kozijnen, deuren, luiken, puien, daklijsten, metselwerk, ornamenten etc. hun uiterlijke hardheid verkrijgen*) zijn bij uitzondering toelaatbaar, mits ondergeschikt aan de totale gevelwand.
- De individualiteit van de panden dient te allen tijde gehandhaafd te blijven, ook als de diverse panden intern zijn geschakeld.
- Opbouw van de voorgevels in een:
 - Voet: plint / begane grondlaag; met borstwering en/of trasraam van afwijkend duurzaam materiaal, soms met lijst als overgang naar eerste verdieping.
 - Romp: verdieplingslaag (of -lagen); meestal een gevelvlak met verticale ramen.
 - Hoofd: een daklijst of topgevel en eventueel een dakkapel of ornament als bekroning.

Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Het kleur- en materiaalgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het dorpsbeeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.
- Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.
- Bij nieuwbouw bepalen aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.
- Geen felle, dominante of sterk contrasterende kleuren toepassen.

Deelaspecten

Gevelindeling

- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De geleding en ritmiek van de gevel zijn verticaal gericht.
- Gevelindeling komt onder andere tot uitdrukking in het verschil in hoogte van de bouwlagen (*de begane grondlaag is vaak relatief hoog en de verdiepingshoogte wordt naar boven toe steeds lager*) en het verschil in grootte van de gevelopeningen (*de eerste verdieping heeft meestal grotere ramen dan de daarboven gelegen verdieping*).
- Originele puien in de panden respecteren, d.w.z. de aanwezige omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen neggediepte en borstweringen handhaven.
- Oorspronkelijke plinten handhaven, bij nieuwe puien plinten in steenachtig materiaal aanbrengen.
- Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand. Passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- De vormgeving van de onderpui hangt samen met die van de bovengevel. Zij- en tussenpenanten in relatie brengen met de bovengevel.
- Voor zover dat past binnen bovenstaande criteria zijn de puien van winkels en bedrijven op straatniveau zo veel mogelijk transparant van karakter. Daarbij kan maximaal de helft geopend worden d.m.v. draaiende, schuivende of wegklapbare delen.

- Geheel of vrijwel geheel geblindeerde glaspartijen en geheel of vrijwel geheel gesloten gevelvlakken zijn op straatniveau niet toegestaan.
- De entrees naar bovenwoningen dienen in de straatgevel gehandhaafd te blijven. Bij (ver)nieuwbouw dienen dergelijke entrees bij voorkeur weer te worden aangebracht.
- Toevoegingen als pothuizen, dakuitbouwen en trappen zijn ondergeschikt en opgenomen in de architectuur van de gevel.

Algemene beeldbepalende details

- Bij uitbreiding, verbouwing of renovatie zijn de voor een gebouw of complex kenmerkende details, zoals dakranden, luifels, plinten, kozijnindeling, balkons e.d., het uitgangspunt.

Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken)

- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- De kleuren van dakpannen en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Detailaspecten

Kleur- en materiaalgebruik (detailniveau)

- Kleuren van houtwerk, zoals gootlijsten, kozijnen e.d. zijn in een lichte kleur geschilderd.
- De kleurstelling van de draaiende delen, zoals ramen en luiken zijn in een kleur overeenkomstig met de vaste delen geschilderd of in een donkergroene of zwarte kleur. Indien de bouwstijl en / of het karakter van het pand hier aanleiding voor geeft kan eventueel een andere kleur worden toegepast.
- Kozijnen zijn van hout of materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring.
- Balkonhekken in hout of staal.
- Goten in zink, of omtimmerd in hout.

Detailering

- Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen. (herstel, interpretatie of reactie)
- Specifieke detailering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels, gootlijsten e.d. worden met aandacht voor de expressie en flexibiliteit ontworpen.

5.2.4. Referentiebeelden





5.3. Gebied 2: Historische ensembles



5.3.1. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

Historische ensembles worden gekenmerkt door een sterke samenhang in bebouwingskarakteristiek en haar omgeving. De gebieden die behoren bij de historische ensembles zijn ter illustratie op bovenstaande kaart aangegeven. Het betreft het karakteristiek dorpsgezicht Laurentiusplein en de kastelen/kasteelhoeves Cortenbach, Haeren, Puth, Rivieren, Huiskenshof, Het Hoenshuis en Overst Voerendaal.

Laurentiusplein

De koloniebouw wordt gekenmerkt door een historisch stratenpatroon gelegen tussen het spoor en de kernzone. De gebogen straat verbindt de kolonie met de Tenelenweg en het rechthoekige plein vormt het hart van de kolonie. Het gebied kenmerkt zich door relatief gesloten straatwanden en smalle wegprofielen, die het

stratenpatroon begeleiden. Het Laurentiusplein is een karakteristiek dorpsgezicht.

Karakteristiek voor de koloniebebouwing is het straatpatroon met achterstegen. Door de sterke beslotenheid heeft het gebied een specifieke kwaliteit. De straten hebben smalle wegprofielen met sterk wisselende bouwhoogte (een bouwlaag tot twee hoge bouwlagen met kappen en incidenteel topgevels) en gesloten bouwstroken. Het kerngebied is ruimtelijk begrensd door de woonstraten en de spoorlijn. De ruimte rond de kruispunten wordt geaccentueerd door de schuin geplaatste hoekblokken die de toegang tot de straten markeren. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde in beperkte mate door de woonerfachtige inrichting en verspringende rijloper, waardoor de karakteristieke beeldwerking aan kwaliteit inboet.

De bebouwing bestaat uit karakteristieke kleinschalige arbeiderswoningen met een opvallende verscheidenheid aan gevelbeelden die qua maat en vormgeving passen in een kleinschalige basisstructuur. Markant zijn de hoekoplossingen met de bijbehorende bijgebouwen die deel uitmaken van de architectuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode of deels geel gestucte) baksteen en incidenteel decoraties in het metselwerk (topgevels). De detaillering is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

Kastelen / kasteelboerderijen

De monumentale kastelen / kasteelhoeves Cortenbach, Haeren, Puth, Rivieren, Huiskenshof, Het Hoenshuis en Overst Voerendaal vormen bijzondere relictten van historische waarden omringd met een kleinschalige waardevolle (natuur)landschapszone.

Kasteel Cortenbach

Het kasteel is gelegen ten noordoosten van Voerendaal in het beekdal. Ten noorden en westen is het gebied omsloten door bebouwing. De bebouwing is grootschalig en heeft een sterke relatie met het landschap. De spoorlijn en de A76 vormen visuele en ruimtelijke zware barrières.

De bebouwing is geclusterd rond een binnenterrein en bestaat uit een voorburcht en een herenhuis. Grootschalige (agrarische) bebouwing staat aan de randen. Karakteristiek is de toegangspoort met een uivormige torenspits. De inrichting van de tuinen, lanen en pleinen ondersteunen de belevingswaarde in sterke mate.

De bebouwing bestaat uit een cluster van karakteristieke grootschalige bebouwing met een divers karakter en een opvallende verscheidenheid aan gevelbeelden, waaruit de verschillende bouwperiodes te herleiden zijn. Markant zijn de verschillende uitvoeringen van torenspitsen. Het herenhuis heeft een symmetrische opzet en een geordende gevelindeling met hoge ramen. De oriëntatie van de bebouwing heeft een sterke relatie met de tuin en het landschap. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend rode baksteen en de oudere bebouwing is opgetrokken uit plaatselijke natuursteen. Daken zijn bekleed met donkere leien of keramische dakpannen. De detaillering is verfijnd (raamlijsten, hoekstenen, dakkapellen en dakranden).

Kasteel Haeren

Het kasteel is gelegen ten westen van Voerendaal gescheiden van de kern door bebossing. De grootschalige bebouwing in relatief open gebied is georiënteerd op de as van de Kasteellaan en heeft een relatie met het omringende landschap. De spoorlijn en de A79 vormen visuele en ruimtelijke zware barrières.

Het kasteel bestaat uit vier vleugels rond een binnenplein. De voorvleugel vormt het herenhuis en kijkt uit op een drooggelegde slotgracht. Karakteristiek is de spiegelsymmetrie van de bouwmassa met torenvormige hoekpaviljoens en de toegangspoort met timpaan. De inrichting van de tuinen, lanen en pleinen ondersteunen de belevingswaarde in sterke mate.

Markant is de statige buitenzijde in vergelijking tot de menselijke maat van het binnenplein. Het herenhuis heeft een geordende gevelindeling met hoge ramen en karakteristiek geschilderde luiken. De rechterhelft van de voorvleugel bezit kruiskozijnen van Naamse steen. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend rode baksteen met licht voegwerk en op het binnenplein zijn enkele gevels wit geschilderd. Daken zijn hoofdzakelijk bekleed met donkere keramische dakpannen en de hoekpaviljoens met leien. De detaillering is verfijnd (raamlijsten, hoekstenen, dakkapellen en dakranden).

Kasteel Puth

Het kasteel is gelegen ten noorden van Voerendaal tussen de Putterweg en het Puttersvoetpad. De voorburcht ligt direct aan de door bomenrijen geflankeerde Steinweg. Het gebied is afgeschermd door dichte beplanting en tuinmuren.

De bebouwing is geclusterd rond een binnenterrein en bestaat uit een U-vormige voorburcht en een rechthoekig herenhuis omgeven door een gracht. Karakteristiek is de symmetrische ordening van de bouwdelen. De inrichting van de tuinen en pleinen ondersteunen de belevingswaarde in sterke mate.

Het herenhuis heeft een symmetrische opzet en een geordende gevelindeling met hoge ramen en een pilaster voorgevel. Karakteristiek zijn tevens het mansardedak en gotische boogfries. In de voorburcht bevinden zich schietgaten, zowel aan de binnen als buitenzijde en de kopgevels van de twee zijvleugels zijn versierd met speklagen. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend rode baksteen, maar twee zijdes van het herenhuis zijn opgetrokken in mergelsteen. Daken zijn bekleed met donkere leien of keramische dakpannen. De detaillering is verfijnd (raamlijsten, hoekstenen, dakkapellen en dakranden).

Kasteel Rivieren

Het kasteel is gelegen ten noordoosten van Retersbeek in het beekdal. De bebouwing is goed zichtbaar vanaf de openbare weg. De bebouwing is grootschalig en heeft een sterke relatie met het landschap.

De U-vormige voorburcht met hoekpaviljoens ligt rond een binnenterrein en een rechthoekig herenhuis met toren ligt op een kasteleiland. Karakteristiek is de asymmetrische toegangsweg over de stenen brug naar de voorburcht. Het kasteel is geheel omringd door een gracht. De landschappelijke inrichting van pleinen en tuinen ondersteunen de belevingswaarde in sterke mate.

Het herenhuis heeft een asymmetrische opzet en een gevelindeling bestaande uit verschillende raam typologieën. Karakteristiek zijn de

trapgevel en de ronde toren. De voorburcht heeft ronde hoektorens op het noorden en rechthoekige torens op het zuiden. De poort is in kenmerkende kleuren geschilderd en in de muren bevinden zich schietgaten. Kleur- en materiaalgebruik van de voorburcht zijn overwegend rode baksteen met verbijzonderingen in mergelsteen. Het herenhuis is volledig opgetrokken in mergelsteen. Daken zijn bekleed met donkere leien. De detaillering is verfijnd (raamlijsten, hoekstenen, dakkapellen en dakranden).

Kasteelhoeve Huiskenshof

De kasteelhoeve is gelegen ten noorden van Klimmen in het beekdal. De bebouwing is grootschalig en is goed zichtbaar vanuit het omringende landschap. De A79 vormt visueel en ruimtelijk een zware barrière.

De bebouwing is geclusterd rond een binnenterrein en bestaat uit een voorburcht en een herenhuis omsloten door een gracht. Grootschalige (agrarische) bebouwing staat aan de randen. Karakteristiek is de toegangspoort met torenspits. De inrichting van de tuinen, lanen en pleinen ondersteunen de belevingswaarde in sterke mate.

Het L-vormige herenhuis heeft een asymmetrische opzet en een gevelindeling waarin de verschillende verdiepingen duidelijk afleesbaar zijn. Karakteristiek zijn de ronde bovenramen op de begane grond en de uitkragende dakrand van het flauwe hellende dak. Kleur- en materiaalgebruik van de voorburcht zijn overwegend rode baksteen met oranje- en witte keramische dakpannen. Het herenhuis bestaat uit een gestucte gevel en een met leien bekleed dak. De detaillering is verfijnd (raamlijsten, hoekstenen, dakkapellen en dakranden).

Hoeve Het Hoenshuis

De kasteelhoeve is gelegen ten zuiden van Voerendaal. De grootschalige bebouwing is omringd door golfterreinen. De spoorlijn in het zuiden vormt visueel en ruimtelijk een zware barrière.

De kasteelhoeve heeft een omsloten binnenplaats, waaraan het herenhuis en de bijgebouwen zijn gelegen. Het herenhuis is twee bouwlagen hoog, de vleugels zijn één bouwlaag hoog. De bomerijen langs de Steinweg en de landschappelijke inrichting van tuinen en pleinen ondersteunen de belevingswaarde in sterke mate.

De gevels aan het binnenplein zijn, ondermeer door recentelijke aanpassingen, opgebouwd uit verschillende raamtypologieën. Kleur- en materiaalgebruik van de plint van de hoeve is van Kunradersteen, de rest is van baksteen. De daken zijn gedekt met oranje- of donkere keramische pannen. De detaillering is verfijnd (raamlijsten, hoekstenen, dakkapellen en dakranden).

Hoeve Overst Voerendaal

De kasteelhoeve is gelegen ten zuiden van Voerendaal in het dal van het glooiend terrein. De bebouwing is grootschalig en heeft een sterke relatie met het landschap. De spoorlijn en de A79 vormt visueel en ruimtelijk een zware barrière.

De dubbele hofboerderij bestaat in totaal uit acht vleugels rondom twee binnenpleinen. Karakteristiek is het piramidale dak op een van de poorten aan de zuidzijde. De ligging in het landschap ondersteunt de belevingswaarde in sterke mate.

De bebouwing bestaat uit een laag met kap. Kleur- en materiaalgebruik is hoofdzakelijk rode baksteen, met een plint deels opgetrokken in mergel- en Kunradersteen. De daken zijn gedekt met donkere keramische pannen. De detaillering is verfijnd (raamlijsten, hoekstenen, dakkapellen en dakranden).

5.3.2. Beleidsuitgangspunten Welstand

Welstandsniveau

De historische ensembles zijn ingedeeld in de categorie welstandsniveau 1.

5.3.3. Beoordelingscriteria historische ensembles

Hoofdaspecten

Algemeen

- Het toetsen van bouwplannen binnen ensembles zal altijd plaats vinden in samenhang met de bebouwingskarakteristiek en haar directe omgeving.
- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt samenhang en de historische ontwikkeling, afleesbaar.
- De bebouwing in een ensemble kan door haar uitzonderlijke kwaliteiten afwijken van aangrenzende gebieden.
- Het stedenbouwkundige / landschappelijke patroon, inclusief de inrichting van de openbare ruimte en bomenstructuur, dient behouden te blijven.

Plaatsing en situering

- Het ruimtelijk karakter en de compositie van de gebouwen onderling zijn gebaseerd op de (gegroeide) samenhang tussen de verschillende gebouwen en de relatie met de openbare ruimte of het landgoed.
- De breedte van de panden, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing en de landschappelijke of stedelijke basisstructuur zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte, danwel naar het landgoed waar ze onderdeel van uit maken.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg zijn als voorgevel behandeld.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.
- Kastelen/kasteelhoeves: Landgoedbebouwing, inclusief alle bijgebouwen, is in principe monumentaal en dient te worden getoetst als ware het een rijksmonument.
- Kastelen/kasteelhoeves: Representatieve bouwmassa's dienen behouden te blijven.

Massa en vorm

- De massa en vorm van nieuwbouw zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- Bij panden die een stedenbouwkundig / landschappelijk geheel vormen zijn toevoegingen per woning / bouwdeel ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
- Een toevoeging is in beginsel de standaard uitvoering van het ensemble / gebouwtype.
- De bestaande samenhang in vormgeving van de kappen in een ensemble blijven gehandhaafd.

- De overeenkomsten in vormgeving, maatvoering en detaillering tussen de individuele gevels in een ensemble, blijven behouden.
- Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.

Gevelopbouw

- Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.
- Toevoegingen van panden met relatief vlakke voorgevels (*die door de ambachtelijke bouwkundige detaillering van ramen, kozijnen, deuren, luiken, puien, daklijsten, metselwerk, ornamenten etc. hun plasticiteit verkrijgen*) zijn bij uitzondering toelaatbaar, mits ondergeschikt aan de totale gevelwand.
- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- Gevelopbouw komt onder andere tot uitdrukking in het verschil in hoogte van de bouwlagen (*de begane grondlaag is vaak relatief hoog en de verdiepingshoogte wordt naar boven toe steeds lager*) en het verschil in grootte van de gevelopeningen (*de eerste verdieping heeft meestal grotere ramen dan de daarboven gelegen verdieping*).

Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Het kleur- en materiaalgebruik dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het beeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.
- Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.
- Geen felle, dominante of sterk contrasterende kleuren toepassen.

Deelaspecten

Gevelindeling

- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De geleding en ritmiek van de gevel zijn verticaal gericht.
- Originele puien in de panden respecteren, d.w.z. de aanwezige omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen en borstweringen handhaven.
- Pui ontwerpen in goede samenhang met de architectuur van het oorspronkelijke pand. Passend bij de schaal en de maat van de totale gevel.
- Toevoegingen als pothuizen, dakuitbouwen en trappen zijn ondergeschikt en opgenomen in de architectuur van de gevel.
- Kastelen/kasteelhoeves: Uit de gevelindeling moet de (oorspronkelijke) verdeling tussen bijgebouwen en het herenhuis herkenbaar zijn.
- Kastelen/kasteelhoeves: De beslotenheid van de gevel van verdedigingswerken, zoals voorburchten / poortgebouwen aan de buitenzijde, dient te worden gerespecteerd.

Algemene beeldbepalende details

- Bij uitbreiding, verbouwing of renovatie zijn de voor een gebouw of complex kenmerkende details, zoals daklijsten, raamljsten, hoekstenen, plinten, speklagen, kozijnindeling, luiken, schietgaten e.d., het uitgangspunt.

Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken)

- Het kleurgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het beeld ter plaatse van het betreffende ensemble mede bepalend voor de keuze van de kleur.
- De kleuren van stucwerk of geschilderde gevels zijn afgestemd op het kleurgebruik in de omgeving.
- De kleurtoepassing dient in harmonie met het pand en de omgeving te zijn.
- Kleuren van dakpannen en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Het schilderen van schoon metselwerk is niet toegestaan.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en volkern plaat mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.
- Kozijnen dienen in hout te worden uitgevoerd, in een lichte kleurstelling, eventueel de draaiende delen in een donkere kleur, indien deze kenmerkend is voor de bebouwingskarakteristiek / omgeving.

Detailspecten

Kleur- en materiaalgebruik (detailniveau)

- Kleuren van houtwerk, zoals gootlijsten, kozijnen e.d. zijn afgestemd op die van het ensemble.
- De kleurstelling van de draaiende delen, zoals ramen en luiken zijn in een kleur overeenkomstig met de vaste delen geschilderd of in een donkergroene of zwarte kleur. Indien de bouwstijl en / of het karakter van het ensemble hier aanleiding voor geeft, kan eventueel een andere kleur worden toegepast.

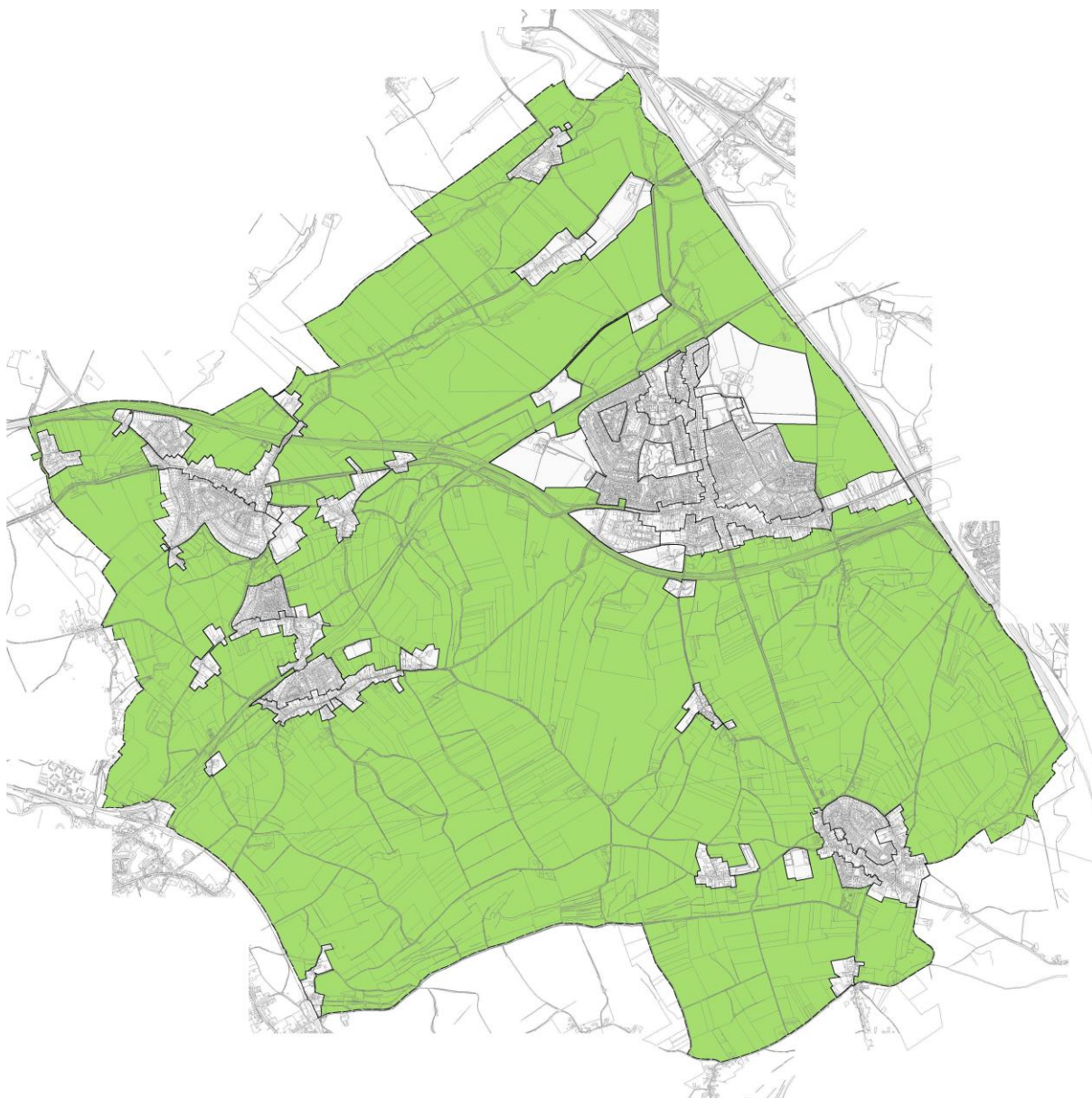
Detaillering

- Bij detaillering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.
- Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen. (herstel, interpretatie of reactie)
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels, gootlijsten e.d. worden met aandacht voor de expressie en plasticiteit ontworpen.
- Detaillering afstemmen op oorspronkelijke detaillering v.d. gevel.

5.3.4. Referentiebeelden



5.4. Gebied 3: Buitengebied



5.4.1. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

Dit gebied is overwegend in gebruik als agrarische gronden en natuurgebieden. Het is sporadisch bebouwd met incidentele objecten zoals agrarische bedrijfsgebouwen, vrijstaande oudere woningen aan historisch patroon van wegen, boerderijen, molens, recreatieve woningen en kleinschalige bedrijven. Het gebied is onderdeel van een grotere landschappelijke ordening van de beekdal en droogdalzones met bosgebieden tegen de steilrand van het hoogplateau. Opvallend zijn de visuele barrières van de autosnelwegen A76 en A79, hoogspanningsleidingen en spoorlijn. Beeldbepalend voor het hooggelegen plateau van Ubachsberg is de kerktoren als landmark in het grootschalige open gebied.

Het landschappelijke gebied is te ervaren vanaf de randen van de bebouwing en specifiek vanaf doorzichten in het merendeels vlakke en licht glooiend landschap. Incidenteel komen gebouwen of complexen voor aan de bestaande structuur van wegen en is merendeels gerelateerd aan het open gebied (agrarische functie, recreatief-commerciële functie, situering aan water, kloosters, steenfabriek, et cetera). Opvallend is de grootschalige structuur van de open landbouwgebieden die zeer sterk zijn beïnvloed door schaalvergroting (ruilverkaveling).

In het buitengebied komen grofweg vijf bebouwingstypologieën voor: molens, traditionele boerderijen, (agrarische) bedrijven, woningen en recreatiewoningen.

Voor de beoordelingscriteria zijn deze samengevoegd tot de volgende thema's. Hierop zijn de beoordelingscriteria afgestemd.

1. Molens, traditionele boerderijen
2. Wonen, werken en recreëren in het buitengebied

5.4.2. Beleidsuitgangspunten Welstand

Welstandsniveau

Het buitengebied is ingedeeld in de categorie welstandsniveau 1.

5.4.3. Beoordelingscriteria bebouwingsthema 1:

"Molens" "traditionele boerderijen"

Hoofdaspecten

Algemeen

- De landschappelijke en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.

Plaatsing en situering

- In een lint moet de openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen bewaard blijven. De bebouwing dient aan te sluiten bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.
- De afstand tot de vestigingsas van het lint (de weg/waterloop waaraan wordt gebouwd) dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingselementen of -complexen.
- Bij lintbebouwing en vrij liggende bebouwing moet aansluiting worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Gebouwen op een perceel moeten geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst staan.
- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend.
- De beleving van onderlinge afstanden tussen de gebouwen is belangrijker dan de vorming van een wand.
- Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.
- Molens: behoud van landschappelijke inrichting en molenbiotoop.

Massa- en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Uitbouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden.
- Bij renovatie dient de oorspronkelijke vorm(geving) het uitgangspunt te zijn. Grote ingrepen aan bestaande boerderijen dienen zo veel mogelijk op één punt, bij voorkeur aan de achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.

Gevelopbouw

- De gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
- Toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen, zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het pand. Deze toevoegingen zijn afgestemd op het specifieke architectonische karakter van de bebouwing.
- De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: dit uit zich in eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke gevel indeling.

Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Het kleur- en materiaalgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het beeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.
- Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.

Deelaspecten

Gevelindeling

- Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (traditionele) indeling blijven domineren, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.
- Traditionele boerderij: Uit de gevelindeling moet de (oorspronkelijke) verdeling tussen bedrijfsdeel(de stal) en het woonhuis herkenbaar zijn.

Algemene beeldbepalende details

- Bij uitbreiding, verbouwing of renovatie zijn de voor een gebouw of complex kenmerkende details, zoals dakranden, luifels, plinten, kozijnindeling, balkons e.d., het uitgangspunt.

Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken)

- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en volkern plaat mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.
- Kozijnen dienen in hout te worden uitgevoerd, in een lichte kleurstelling, eventueel de draaiende delen in een donkere kleur, indien deze kenmerkend is voor de omgeving.

Detailaspecten

Detaillering

- Bij detaillering moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven.
- De detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen.
- Extra aandacht is vereist voor: voordeuren, garagedeuren kozijnen, gootbakken, boeiboorden, windveren en erfafscheidingen.

5.4.4. Beoordelingscriteria bebouwingsthema 2:

“Wonen, werken en recreëren in buitengebied”

Hoofdaspecten

Algemeen

- De landschappelijke en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.

Plaatsing en situering

- De indeling van het perceel en de hoofdropzet van het hoofgebouw moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).
- De hoofdbebouwing moet met de voorgevel gericht staan naar de straat, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- Bij toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- De openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden gezien en ook zodanig te worden ingericht.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen als voorgevel behandeld te worden.
- Agrarische bedrijven: clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt. Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande hoofdgebouw worden gesitueerd.

Massa en vorm

- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn en bij aanpassingen van individuele panden dient de hoofdvorm duidelijk herkenbaar te blijven.
- De richting van de gebouwen dient in te spelen op de inrichting van het terrein.
- De bebouwing dient helder en compact van vorm te zijn; een optelling van verschillende volumes en elementen moet worden voorkomen.
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl en karakter van het betreffende pand.
- Woningen: bouwhoogte in 1 tot 1,5 bouwlaag met kap is het uitgangspunt.
- Agrarische bedrijven: de hoofdvormen, die moeten bestaan uit liggende staafvormige bouwmassa's met lage goothoogte en forse, oplopende kappen, dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.

Gevelopbouw

- Gevels zijn eenduidig vormgegeven in een architectonische uitstraling.
- De horizontale en / of verticale geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving.
- Bij uitbreidingen is de aanwezige architectonische uitstraling maatgevend.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Algemene beeldbepalende details

- Bij uitbreiding, verbouwing of renovatie zijn de voor een gebouw of complex kenmerkende details, zoals dakranden, luifels, plinten, kozijnindeling, balkons e.d., het uitgangspunt.

Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Het kleur- en materiaalgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het beeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.
- Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.

Deelaspecten

Gevelindeling

- Materiaalgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid en de eigen identiteit van de bebouwing.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.
- Bij verbouwing of renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.

Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken)

- Er dient terughoudendheid te worden aangehouden bij toepassing van verschillende kleuren en verschillende materialen per gebouw.

Detailaspecten

Kleur- en materiaalgebruik (detailniveau)

- Bij uitbreiding, verbouwing of renovatie zijn de voor een gebouw of complex kenmerkende details, zoals dakranden, luifels, plinten, kozijnindeling, balkons e.d., het uitgangspunt.

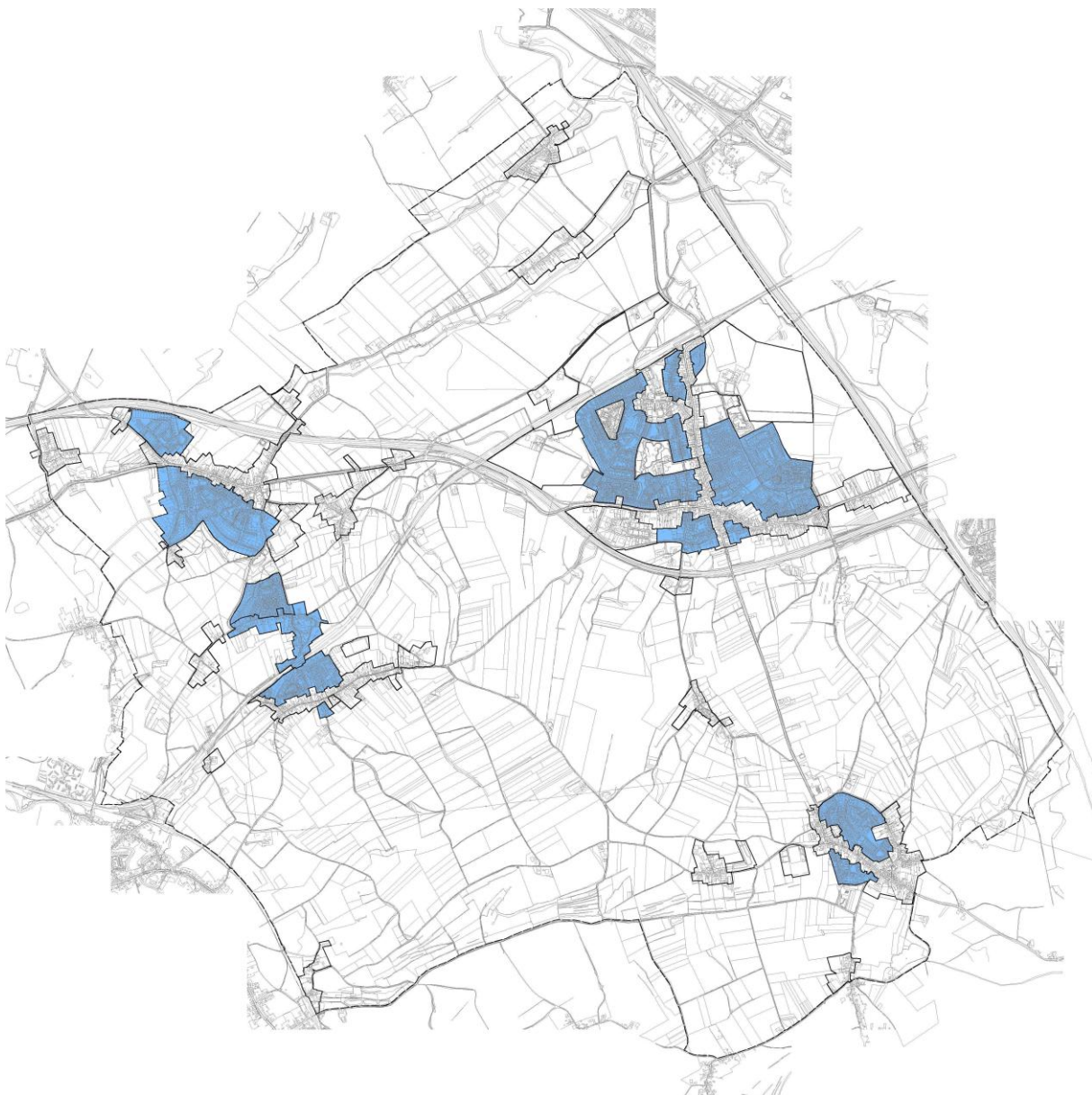
Detaillering

- De detaillering dient zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.
- Kozijnen, dakranden, regenpijpen e.d. dienen op eenduidige wijze gedetailleerd te zijn.
- De detaillering van toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detaillering van de hoofdbouw.

5.4.5. Referentiebeelden



5.5. Gebied 4: Voltooide woonwijken



5.5.1. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

De voltooide woonwijken zijn ter illustratie op bovenstaande kaart aangegeven. Het betreft de woonwijken in Klimmen, Termaar, Ransdaal, Ubachsberg, Kunrade en Voerendaal.

Woonwijken Voerendaal en Kunrade

De woonwijken van Voerendaal en Kunrade bestaan uit relatief grootschalige uitbreidingen rondom het historisch patroon van doorgaande wegen (Valkenburgerweg, Heerlerweg, Hogeweg en Hoolstraat). De afzonderlijke buurten van grootschalige blokpatronen liggen tegen elkaar en hebben in beperkte mate relaties onderling en met de overige zones. De noordrand wordt gekenmerkt door een groen scherm tegen de spoorlijn. Typerend is de harde overgang naar het lint met historische bebouwing rond de kern Kunrade. Het gebied Milleveld en Bergseweg wordt ruimtelijk geaccentueerd door hoogteverschillen terwijl de zone met woonstraten relatief vlak is. De

autowegen A76, A79 en de spoorlijn vormen ruimtelijk en visueel zware barrières.

Woonvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters met enkele karakteristieke stedenbouwkundige structuren en overeenkomstige inrichting van het openbare gebied. De woongebieden bestaan overwegend uit blokpatronen uit de jaren 50-00. Vooral de zones met bebouwing uit de jaren 70-80 is relatief dicht bebouwd met weinig openbaar gebied. Aan de oost en west randen liggen woonstraten van jongere datum. Het gebied spoorlijn-Tenelenweg-Parkstraat wordt gekenmerkt door strokenbouw uit de jaren 50-60 in twee bouwlagen met incidenteel flats aan de Dijkstraat. De bebouwing aan de H. van Veldekestraat- H.Jonastraat is typerend voor de jaren 70-80 in een kenmerkende dichtheid en structuur van woonerven met geknikte bouwstroken en doodlopende straten tussen groene semi-pleintjes. Tussen Goswijnstraat, O.L. Vrouweplein en Grachtstraat liggen blokken met strokenbouw uit de jaren 60-70. Opvallend zijn de inbreidingen (Heggewikke en Tenelenweg) met bebouwing uit de jaren 90-00. De oostrand wordt getypeerd door de harde overgang van bebouwing naar het open agrarisch gebied of kleinschalig landschap rond kasteel Cortenbach. Markant zijn de grootschalige groene zones die de woonstraten scheiden. De noordrand wordt sterk begrensd door de spoordijk.

De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones van twee bouwlagen met kap in stroken of tweekappers. In het gehele gebied staan vrijstaande woningen, tot stand gekomen door particulier opdrachtgeverschap, in een of twee lagen. Deze bebouwing dateert variërend uit de jaren 60-90 en is uitgevoerd in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op het betreffende tijdsbeeld. Opvallend zijn verdichtingen zoals het gebied aan de Heggewikke, H. van Veldekestraat, Cartilsstraat met een sterke beslotenheid en bebouwing in deels één laag. Langs de Dijkstraat ligt etagebouw in drie lagen. Typerend zijn de oudere straten met een grote menging van bebouwing uit jaren 20-90 (Keerberg, Jeustraet) afgewisseld met kleinschalige bedrijven. Noordelijk van de Valkenburgerweg en rond de Keerberg liggen woonstraten met bungalows en villa's.

Woonwijken Klimmen

Het gebied bestaat uit een zone van woonbuurten gelegen ten zuiden van de Klimmenderstraat en Vrijthof en nieuwbouwwijk Overheek. Karakteristiek is de ligging van de kern op de rand van het hoogplateau. De woonbuurten ten zuiden van het historisch lint zijn merendeels karakteristiek gelegen op hellende terreinen. De Schutteheiweg, Houtstraat en Grubbenweg vormen de begrenzing van de zone met bebouwing. De A79 vormt visueel en ruimtelijk een harde barrière.

De relatief grootschalige woonbuurten zijn per decennium gegroepeerd tegen de lintzone. Kenmerkend is de jaren 50-60 buurt, deels uitgevoerd in ruime blokpatronen met strokenbouw (Dr. Poelsstraat, Pendersstraat). Rond deze zone ligt een schil van blokpatronen met tweekappers en vrijstaande woningen uit de jaren 60-80 (Hagerweg, Achtbunderstraat). Kenmerkend is de zone met voorzieningen en etagewoningen aan het Drossaard de Limpenplein. Aan de randzone Schutteheiweg liggen bungalows op ruime percelen. Het gebied Dolberg met oudere voormalig agrarische gebouwen lijkt vast gebouwd aan de villa's aan de Houtstraat. De randzones Grubbenweg en Houtstraat bestaan uit een open bebouwingsstructuur met woningen in één of anderhalve bouwlaag uit de jaren 70-00.

Nieuwbouwwijk Overheek ligt opgesloten tussen de Overheek en de A79 en is opgebouwd uit starterswoningen, patiowoningen en villa's.

De woonbuurten zijn voornamelijk relatief kleinschalig van opzet in een of twee bouwlagen met kappen. De bebouwing dateert variërend van de jaren 50-90 en is uitgevoerd in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op het betreffende tijdsbeeld. Opvallend is de etagebouw (Klinkershof) die sterk afwijkt in vormgeving en schaal van de bestaande basisstructuur. Nieuwbouwwijk Overheek bestaat overwegend uit één of twee lagen met kap en is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend lichte kleur baksteen en rode keramische pannen.

Lintzone Termaar

Het gebied ligt rond het historische wegenpatroon Termaar en Mareheiweg. De bebouwing waaiert sterk uit langs de doorgaande wegen. Incidenteel zijn er vanuit de linten karakteristieke uitzichten naar het landschap. Markant is de menging van bedrijven en wonen binnen de oudere lintbebouwing. De hoogspanningsleiding vormt een visuele barrière, de spoorlijn meer een ruimtelijke barrière tussen de woongebieden.

Het lint van oudere bebouwing (Termaar) bestaat uit relatief gesloten straatwanden en een patroon van kleine wegen (Stationstraat, Koulen). De linten zijn slingerende (holle)wegen met variërend profiel en grote hoogteverschillen. De Stationstraat is een holle weg met zeer smal profiel en woningen aan sterke taluds. Door de hoogteverschillen zijn de taluds en keerwanden deels bepalend voor de belevingswaarde en de inrichting van het openbare gebied. Opvallend zijn de randzones met uitwaaiende bebouwing. Het stationsgebied vormt een tweeslachtig element door het karakteristieke stationsgebouw en de voor dit gebied niet passende vormgegeven etagewoningen aan het plein voor het station.

In de linten staan veel inbreidingen, die qua maat en vormgeving aansluiten op de kleinschalige basisstructuur. Markant zijn de incidenteel oudere gebouwen, de etagebouw en het stationsgebouw die sterk afwijken in vormgeving en schaal. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen en is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing in de streek gebruikte Kunradersteen of Mergelblokken.

Woonwijken Termaar en Ransdaal

Het gebied bestaat uit woonbuurten gelegen rond het historische wegenpatroon Straterweg, Termaar, Mareheiweg, Dr. Huntjesstraat en Ransdalerstraat. De woongebieden zijn aaneengesloten middels de doorgaande wegen die tevens een ruimtelijke barrière vormen door de verkeersfunctie en de inrichting van het openbare gebied. De woonbuurten zijn merendeels karakteristiek gelegen op sterk hellende terreinen. De hoogspanningsleiding vormt een visuele barrière, de spoorlijn meer een ruimtelijke barrière tussen de woongebieden.

Opvallend is de terrassen opbouw van de woonstraten die met de helling meelopen en doodlopende straten vormen. De woonbuurten zijn gegroepeerd per decenniumperiode tegen de lintzone. Kenmerkend is de zone met vrijstaande woningen uit de jaren 60-90 met deels bungalows op ruime percelen Schoutstraat, Steenput en Past.Laevenstraat. In het binnengebied tussen Spoorstraat en Dorpsplein zijn de woningen in sterk hellend terrein gebouwd in een relatief open bebouwingsstructuur met woningen in twee of drie bouwlagen uit de jaren 70-00. De bebouwing vormt abrupte overgangen naar het landschap aan de H. Houbenstraat en Schalenboschweg.

De woonbuurten zijn voornamelijk relatief kleinschalig van opzet in een of twee bouwlagen met kappen. De bebouwing dateert variërend van de jaren 50-00 en is uitgevoerd in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op het betreffende tijdsbeeld. Karakteristiek zijn de vrijstaande bungalows in het gebied Termaar.

Woonwijken Ubachsberg

Het gebied bestaat uit woonbuurten gelegen rond het historische wegenpatroon Oude Schoolstraat, Hunsstraat en Kerkstraat. Karakteristiek is de ligging van de kern op de rand van het hoogplateau en geïsoleerd in het grootschalig open landschap.

De Kerkstraat vormt een barrière door de verkeersfunctie en de inrichting van het openbare gebied. De relatief grootschalige woonbuurten zijn gegroepeerd per decenniumperiode tegen de lintzone. Kenmerkend is de jaren 50-60 buurt, deels uitgevoerd in ruime blokpatronen met strokenbouw (Minnegardsweg) met karakteristieke zichtlijnen. De Vrenkeweg - Hunsstraat vormt een schil van tweekappers en vrijstaande woningen uit de jaren 60-80 met deels bungalows op ruime percelen. In het binnengebied tussen Hunsstraat en Kerkstraat zijn de woningen in sterk hellend terrein gebouwd in een relatief open bebouwingsstructuur met woningen in één of anderhalve bouwlaag uit de jaren 70-00. Opvallend zijn de randzones met uitwaaiende bebouwing aan de Dalstraat, Kerkstraat en Colmonterweg.

Opvallend is de etagebouw (Bernardusplein) die afwijkt in vormgeving en schaal van de bestaande basisstructuur. De woonbuurten zijn voornamelijk relatief kleinschalig van opzet in een of twee bouwlagen met kappen. De bebouwing dateert variërend van de jaren 50-00 en is uitgevoerd in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op het betreffende tijdsbeeld.

5.5.2. Beleidsuitgangspunten Welstand

Welstandsniveau

De voltooide woonwijken zijn ingedeeld in categorie welstandsniveau 2, met uitzondering van monumenten, karakteristieke panden, beschermde dorpsgezichten en nieuwbouw woningbouw.

Hoofdaspecten

Algemeen

- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.

Plaatsing en situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing maatgevend.
- Het overwegend gesloten gevelbeeld van rijenwoningen en twee-onder-een-kap woningen wordt in stand gehouden.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De stelselmatige toepassing van accenten b.v. op koppen of in zichtassen en van symmetrie in massa, kapvorm en gevelindeling, wordt gerespecteerd.
- Woningen staan georiënteerd op de openbare ruimte. De voordeuren zijn steeds in het zicht van de openbare ruimte.

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij nieuwbouw, uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- Het aantal bouwlagen en de kapvorm zijn afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing.
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd.
- Aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn in beginsel gestandaardiseerd en blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een plat dak.
- Aan- en bijbouwen op straathoeken worden zo veel mogelijk afgedekt met een kap in dezelfde helling als de hoofdmassa.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn in beginsel gestandaardiseerd en ondergeschikt aan de hoofdmassa van het gebouw.

Gevelopbouw

- De stijl en de materialisering van renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De toevoegingen per woning zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn in beginsel gestandaardiseerd en zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok.
- Deze toevoegingen zijn afgestemd op het specifieke architectonische karakter van de bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt, zoals baksteen voor de gevels en gewelfde dakpannen voor het dak.
- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.
- Hoofdmaterialen worden in aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.

Deelaspecten

Gevelindeling

- De stijl en de materialisering van renovatie en/of (vervangende) nieuwbouw sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving.
- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel worden benadrukt b.v. door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie.
- Regelmatig geplaatste gemetselde schoorstenen op het dak accentueren de maat van de woningen.

Algemene beeldbepalende details

- Bij uitbreiding, verbouwing of renovatie zijn de voor een gebouw of complex kenmerkende details, zoals dakranden, luifels, plinten, kozijnindeling, balkons e.d., het uitgangspunt.

Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken)

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik voor puien, (voor-)deuren en garagedeuren uitgangspunt.
- Puien (voor-)deuren, garagedeuren zijn in gedekte tinten geschilderd of transparant gelakt.

5.5.4. Referentiebeelden





5.6. Gebied 5: Maatschappelijke voorzieningen



5.6.1. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

De maatschappelijke voorzieningen zijn ter illustratie op bovenstaande kaart aangegeven. Het betreft de gebieden park 't Brook, het gemeentehuis, Bredeschool Voerendaal en de basisscholen in de kernen Klimmen, Ransdaal en Ubachsberg.

Park 't Brook

Het gebied ligt ingesloten tussen park 't Brook en het Raadhuisplein met het gemeentehuis. Via de Wachtendonkstraat staat het in verbinding met Kasteel Haeren. De bebouwing is ruim opgezet aan het groengebied enerzijds en het Raadhuisplein anderzijds. Het Raadhuisplein is amorf door het ontbreken van straatwanden en een relatie tussen de bebouwing en het park ontbreekt. De openbare inrichting is mede bepalend voor de belevingswaarde van het gebied, zoals de laanbeplanting aan de Wachtendonkstraat. De Hogeweg en park 't Brook zijn ruimtelijke barrières.

In 2012 en 2013 hebben zich echter ontwikkelingen voorgedaan, die een verbetering zullen brengen in dit straatbeeld.

In het voorjaar van 2013 is het nieuwe gemeentehuis en buitenterrein opgeleverd. In 2012 is de bouw van een ahoed gestart, de verhuizing van de huisartsenpost en apothekerspost van de Wachtendonkstraat naar het Dammerichterrein is daarmee tevens in 2013 een feit. Zorgcentrum Cicero heeft bij 't Brook, grenzend aan het park grond verworven voor de realisatie van een uitbreiding van de PG-units. Daarnaast is de voormalige peuterspeelzaal in het kader van herbestemming in 2013 in ontwikkeling gebracht. En zal het resterende terrein op de Dammerich tussen de nieuwe ahoed en de uitbreiding van Dammerich, worden uitgegeven voor de realisatie van levensloopbestendige woningen. Bovendien is in 2012 een visie opgesteld inzake de openbare ruimte van de nieuwbouw van het gemeentehuis tot aan het park. Daarbij is tevens een visie opgesteld voor de herinrichting en opwaardering van het groen in dat gebied.

De grootschalige bebouwing varieert van een forse bouwlaag aan het Raadhuisplein tot drie bouwlagen met kap aan park 't Brook. Er is een diversiteit in kleur- en materiaalgebruik, passend bij de architectuur van de bebouwing.

Bredeschool, Voerendaal

De bredeschool is gelegen aan de rand van de kern Voerendaal op het glooiende terrein aan het beekdal. De achterzijde van de school grenst aan het buitengebied. De Rijksweg A76 vormt een visuele barrière.

Het is een grootschalig gebouw, bestaande uit twee vleugels. De bebouwing is opgebouwd uit twee lagen met plat dak. De trappen en balustrades vormen een onderdeel van de architectuur. Kleur- en materiaalgebruik zijn overwegend hout, staal en glas, met een metselwerk plint. De integratie van het buitengebied bepaalt in sterke mate de belevingswaarde van het gebied.

Basisscholen Klimmen, Ransdaal en Ubachsberg

De basisschool in Klimmen is gelegen aan de rand van de kern en is opgenomen in het heuvelachtige terrein. De school wordt aan de straatzijde onttrokken aan het zicht door de gymzaal en grenst aan de achterzijde aan het sportpark.

Basisschool Ransdaal is gelegen tussen het historische bebouwingslint van Ransdaal en het buitengebied. Het terrein ligt verhoogd ten opzichte van het straatniveau en terug ten opzichte van de rooilijn. De hoofdrichting van de bebouwing negeert het dorpslint. De groen ingerichte voorzijde is beeldbepalend voor de belevingswaarde van het kleinschalige gebied.

Basisschool Ubachsberg ligt midden in de woonwijk op de hoek van de Grispenstraat en de Bostenstraat, tussen het historische bebouwingslint en een voltooide woonwijk. Het terrein ligt verhoogd ten opzicht van het straatniveau.

De bebouwing bestaat uit een of twee bouwlagen met plat dak en is grootschaliger dan de directe omgeving. Kleur- en materiaalgebruik is overwegend rode baksteen met grote raampartijen en forse dakranden in de kleuren licht grijs (Klimmen), blauw (Ransdaal) en groen (Ubachsberg). Entrees zijn geaccentueerd door een forse luifel en opvallend gekleurde entreedeeuren.

5.6.2. Beleidsuitgangspunten Welstand

Welstandsniveau

Maatschappelijke voorzieningen zijn ingedeeld in de categorie welstandsniveau 2, met uitzondering van monumenten, karakteristieke panden, beschermde dorpsgezichten en nieuwbouw woningbouw.

Hoofdaspecten

Algemeen

- In doprskernen sluit de inrichting van het voorerf aan bij het karakter van de openbare inrichting.
- De openbare ruimte in de directe omgeving van de gebouwen en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden gezien en ook zodanig te worden ingericht.
- Binnenterreinen worden ingericht en onderhouden volgens een zorgvuldig ontworpen inrichtingsplan.
- Hekwerken zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

Plaatsing en situering

- Instellingen richten zich in hun situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving.
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing
- De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.
- In een parkachtige omgeving staan gebouwen geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- Aan en bijbouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw

- De horizontale en / of verticale geleding van de gevels is in maat en schaal afgestemd op die van de omgeving.
- Gevels zijn architectonisch eenduidig vormgegeven.
- Onderverdieping(en) van de gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- De gevelopeningen hebben in de gebouwde omgeving een verticaal karakter, in een parkachtige omgeving een horizontaal karakter.
- Bij uitbreidingen is de aanwezige architectonische beeldvorming maatgevend.

Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is ongewenst.
- Hoofdmaterialen worden in gedekte en natuurlijke kleuren toegepast.
- Kleur- en materiaalgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid en de eigen identiteit van de bebouwing.
- Bij renovatie en nieuwbouw wordt het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik als uitgangspunt genomen.

Deelaspecten

Gevelindeling

- De gevelindeling is zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevel uitgewerkt.
- De maat, schaal en neggediepte van de gevelindeling worden gerespecteerd.
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie.

Algemene beeldbepalende details

- Bij uitbreiding, verbouwing of renovatie zijn de voor een gebouw of complex kenmerkende details, zoals dakranden, luifels, plinten, kozijnindeling, balkons e.d., het uitgangspunt.

Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken)

- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.
- Kunststof, volkern plaat, spiegelen oppervlakken worden niet toegepast bij beplating van gevels en boeiboorden.

5.6.4. Referentiebeelden



5.7. Gebied 6: Recreatie- en sportterreinen



5.7.1. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

Recreatie- en sportterreinen zijn ter illustratie op bovenstaande kaart aangegeven. Het betreft sportpark De Joffer, sportpark Klimmen, sportpark Ubachsberg, sportveld Ransdaal, de kampeerterreinen in Ransdaal en Colmont en Domein Hellebeuk.

Sportparken en kampeerterreinen

Het karakteristieke heuvel landschap van de gemeente Voerendaal leent zich uitstekend voor recreatiedoeleinden. Daarnaast beschikken de verschillende kernen over faciliteiten voor het beoefenen van sport. Deze terreinen zijn vaak in de nabijheid van het buitengebied gelegen en voor beschutting met een groene zone omsloten. De gebieden bevinden zich over het algemeen niet aan doorgaande wegen, maar liggen verborgen achter de bebouwingszones.

De schaal van de gebouwen is ondergeschikt aan de omgeving, maar de gebieden hebben geen algemene bebouwingskenmerken. Bij

gebieden zoals panoramacamping Colmont is er sprake van facilitaire gebouwen voor seizoensgebonden activiteiten en bij de sportparken van incidentele bebouwing met een sterk functionele architectuur.

Park Hellebeuk

Op een heuvel langs de Heek is het gebied Domein Hellebeuk gelegen. De autosnelweg A79 vormt een visuele en ruimtelijke barrière, maar er is vrij uitzicht over het glooiende landschap aan de overige zijden.

Er is een grote diversiteit aan bebouwing. Seriematige bungalows zijn geclusterd en individuele bebouwing van een of twee lagen met kap is vrij gepositioneerd op de kavel of georiënteerd op de ontsluitingswegen van het park. De combinatie van recreatief en permanent verblijf zorgen voor een onsamenhangend bebouwingsbeeld en vanuit de Hellebeukerweg zijn achterkanten van de woningen zichtbaar. Het park is overwegend groen ingericht.

Kleur en materiaalgebruik zijn voornamelijk (rode) baksteen, wit gestucte gevels en incidenteel houten gevels.

5.7.2. Beleidsuitgangspunten Welstand

Welstandsniveau

De recreatie- en sportterreinen zijn ingedeeld in categorie welstandsniveau 3, met uitzondering van eventueel vigerende beeldkwaliteitsplannen.

5.7.3. Beoordelingscriteria Recreatie- en sportterreinen

Hoofdaspecten

Algemeen

- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop, waarbij nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen een nauwe relatie en samenhang dienen te hebben met de bestaande stedenbouwkundige / landschappelijke structuur.

Plaatsing en situering

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het pand moeten worden afgestemd op de (stedenbouwkundige) karakteristiek van de locatie en de landschappelijke inrichting.
- Gebouwen richten zich in hun stedelijke situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de ruimtelijke structuur van de omgeving.
- Bebouwing of bebouwingscomplexen liggen doorgaans vrij in de ruimte.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.
- Bij toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de bebouwing is eenduidig.
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- Bijbehorende bouwwerken blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Toevoegingen als dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa van het bestaande dakvlak.

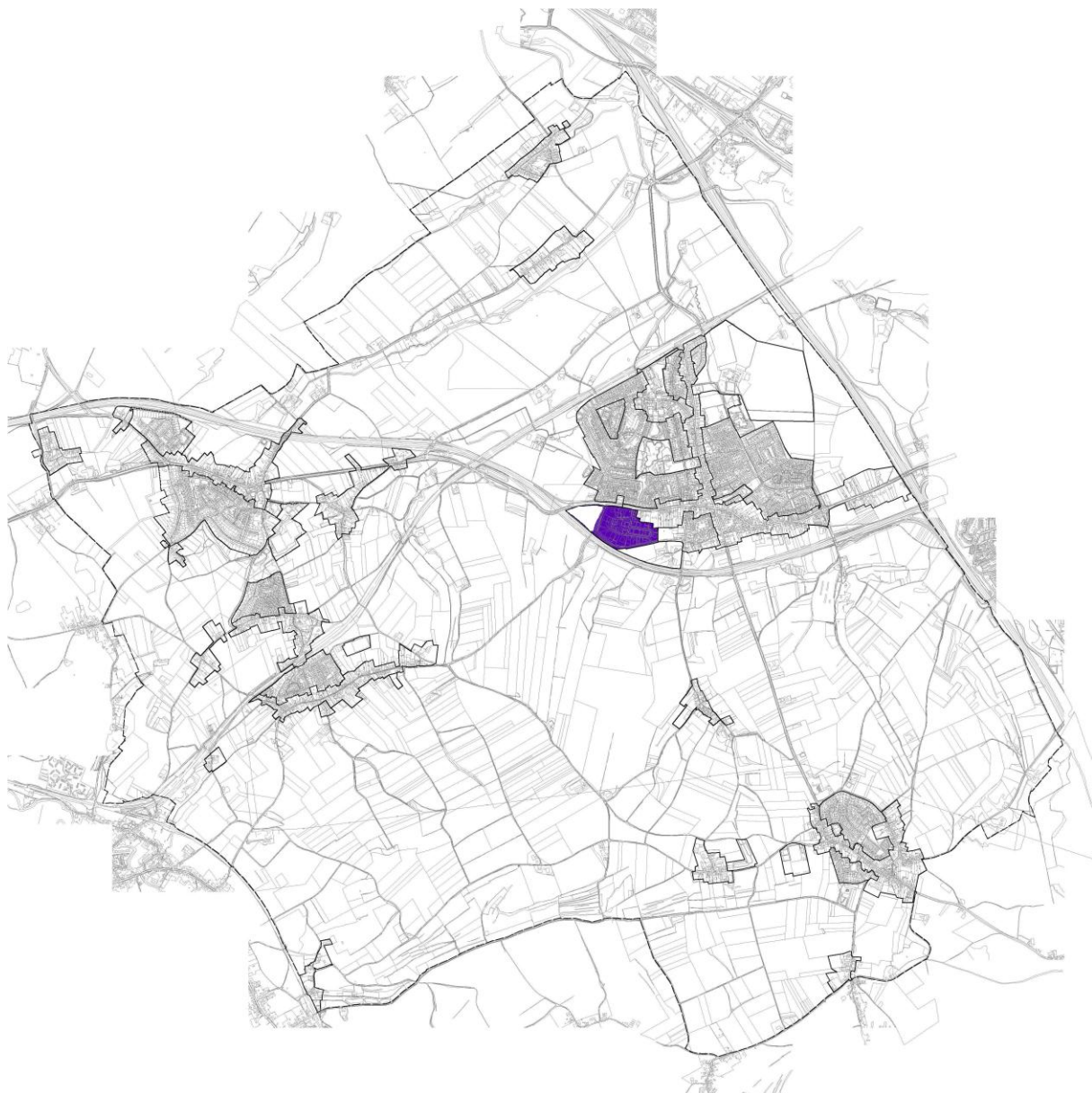
Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Het kleur- en materiaalgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het beeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.
- Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het behoud van de kenmerken van het gebied.
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie bepalen getemperde kleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.

5.7.4. Referentiebeelden



5.8. Gebied 7: Bedrijventerreinen



5.8.1. Beschrijving bestaande situatie

Algemeen

De bedrijventerreinen zijn ter illustratie op bovenstaande kaart aangegeven. Het betreft het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande.

Lindelauffer Gewande

Het gebied bedrijventerrein Lindelauffer Gewande bestaat uit bedrijven van relatief kleinschalige opbouw. Het gebied ligt opgesloten tussen de landelijke lintbebouwing van de Valkenburgerweg, Op de Beek en de autosnelweg A79 en de Oude Midweg. Opvallend is de beslotenheid door de barrièrewerking van de A79 en de achterkanten van de oudere lintbebouwing.

Het gebied bestaat uit een kleinschalig blokpatroon van kavels aan Lindelauffer Gewande. Het gebied wordt omgeven door een open groenzone tegen de achterzijde van de bebouwing van Op de Beek en de Oude Midweg. Het gebied bestaat uit loodsen en open opslagterreinen. De entreesituatie aan de Valkenburgerweg is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van het gebied. De overgang naar de woonbuurt aan de Valkenbugerweg is vrij abrupt.

De bebouwing bestaat overwegend uit relatief kleinschalige loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen in horizontale geleding. Er is geen structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Het materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

5.8.2. Beleidsuitgangspunten Welstand

Welstandsniveau

Het bedrijventerrein is ingedeeld in de categorie welstandsniveau 3, met uitzondering van eventueel vigerende beeldkwaliteitsplannen.

5.8.3. Beoordelingscriteria gemengde bedrijventerreinen

Hoofdaspecten

Algemeen

- In de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing zijn het oorspronkelijke ruimtelijk karakter, met als uitgangspunt blokverkaveling en historische ontwikkeling afleesbaar.
- Het stedenbouwkundige patroon, inclusief de inrichting van de openbare ruimte en bomenstructuur, dient behouden te blijven.

Plaatsing en situering

- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand afstemmen op de stedenbouwkundige karakteristiek van locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Bedrijfsbebouwing staat in een rooilijn geordend.
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
- Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving is rekening gehouden.
- Gebouwen staan geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies, zoals entrees, zijn herkenbaar vormgegeven en naar de straatzijde georiënteerd

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- Aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevelopbouw

- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed

Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.
- De kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar.
- De kleuren moeten passen bij de kleurstelling van de panden in de omgeving.

5.8.4. Referentiebeelden



6 ■ AANVULLENDE OBJECTCRITERIA

Naast de eerder beschreven criteria zijn objectcriteria geformuleerd voor in het bijzonder nieuwbouw objecten in de woningbouw en voor panden van bijzondere waarde. Deze criteria werken aanvullend ten opzichte van de andere criteria en hebben daardoor een extra beschermende werking.

6.1. Nieuwbouw woningbouw

6.1.1. Definitie nieuwbouw

Algemeen

Nieuwbouw woningbouw wordt als volgt gedefinieerd:

- één of meerdere woningen,
- bij uitbreiding van een woning: het toevoegen van meer dan 50% van het oorspronkelijke bouwvolume, danwel het bouwen van meer dan 300 m³.
- hieronder worden tevens verstaan de nieuw te realiseren landgoederen.

6.1.2. Beleidsuitgangspunten Welstand

De objectcriteria voor nieuwbouw woningbouw gelden aanvullend op de gebiedscriteria. De toetsing strekt zich uit over het gehele bouwplan.

6.1.3. Objectcriteria nieuwbouw

Hoofdaspecten

Algemeen

- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.

Plaatsing en situering

- De bebouwing richt zich in haar situering en verschijningsvorm op de maat, de schaal en de structuur van de omgeving.
- De panden staan met de voorgevel georiënteerd naar de straat, indien deze zichtbaar zijn vanaf de straat.
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- Bij (vervangende) nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.
- (Vervangende) nieuwbouw die een onderdeel vormt van een ensemble wordt afgestemd op het ensemble.
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Aanbouwen blijven onder of boven de lijn van de daklijst.

Gevelopbouw

- De toevoegingen, zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het hoofdgebouw en afgestemd op het specifieke architectonische karakter van het pand.

Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.
- Bij vervangende nieuwbouw is het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie bepalen getemperde kleuren het aanzicht van de hoofdvlakken.
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.

Deelaspecten

Gevelindeling

- De richting en de maatverhoudingen van de gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
- De gevelindeling is afgestemd op die van de belendende panden.
- Grote vlakken hebben een onderverdeling.

Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken)

- Kleur- en materiaalgebruik van daken en gevels zijn op elkaar afgestemd.

Detailaspecten

Detailering

- De detailering is afgestemd op het architectonische karakter van het pand.

6.2. Monumenten, karakteristieke panden en beschermde dorpsgezichten

6.2.1. Definitie monumenten, karakteristieke panden en beschermde dorpsgezichten

Algemeen

De actuele monumentenlijst en de lijst karakteristieke panden is op te vragen bij de gemeente Voerendaal. De beschermde dorpsgezichten zijn Rijksbeschermd dorpsgezicht Winthagen en karakteristiek dorpsgezicht Laurentiusplein.

6.2.2. Beleidsuitgangspunten Welstand

De objectcriteria voor monumenten, karakteristieke panden en beschermde dorpsgezichten gelden aanvullend op de gebiedscriteria. De toetsing strekt zich uit over het gehele bouwplan.

6.2.3. Objectcriteria monumenten en karakteristieke panden

Hoofdaspecten

Algemeen

- De stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.
- In het ontwerp moet rekening worden gehouden met de beeldbepalende onderdelen en details.
- Per specifiek beeldbepalend pand wordt gelet op gevelindeling en geleiding.

Plaatsing en situering

- Bij (vervangende) nieuwbouw / verbouwingen dienen de bestaande doorzichten behouden te blijven en het karakter van de vrijstaande bebouwing omgeven door tuinen en openbare ruimte intact te worden gehouden.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.
- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend.
- Het bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden, waarbij elk pand een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering heeft.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De verkaveling, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.

Massa en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- De bestaande samenhang en afwisselende vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd, waarbij moderne interpretaties worden toegestaan.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op de stijl van het betreffende pand.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan hoofdgebouw.

- Per specifiek beeldbepalend pand wordt gelet op de situering en oriëntatie van bijbehorende bouwwerken in relatie tot het hoofdgebouw en het landschap.
- Gevelindeling, geleding, materialisering en kleuren van het bijbehorende bouwwerk dienen te worden afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijbehorende bebouwing is in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.

Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

- Het kleur- en materiaalgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt.
- Kleur- en materiaalgebruik moeten zijn afgestemd op het oorspronkelijke ontwerp.

Deelaspecten

Gevelindeling

- Indien mogelijk oorspronkelijke kozijnen handhaven.
- Oorspronkelijke maatvoering, profielafmetingen, detaillering, neggemaat en indeling handhaven.
- Gevelopeningen niet blinderen.
- Plaatsing van dakkapellen, dakramen en zonnepanelen altijd in overleg met de dorpsbouwmeester of welstands- en monumentencommissie.

Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken)

- Het schilderen van schoon metselwerk is niet toegestaan.

Detailaspecten

Kleur- en materiaalgebruik (detailniveau)

- Kleuren van houtwerk, zoals gootlijsten, kozijnen e.d. zijn doorgaans in een lichte kleur geschilderd.
- De kleurstelling van de draaiende delen, zoals ramen en luiken zijn in een kleur overeenkomstig met de vaste delen geschilderd. Indien de bouwstijl en / of het karakter van het pand hier aanleiding voor geeft kan eventueel een andere kleur dan een doorgaans donkere kleur worden toegepast.
- Oorspronkelijke materialisering behouden.
- Balkonhekken in hout of staal.
- Goten in zink, of omtimmerd in hout.

Detaillering

- Zorgvuldig omgegaan met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen. (herstel, interpretatie of reactie)
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels, gootlijsten e.d. moet worden behouden.

!

7 ■ BIJLAGEN

7.1. Begrippenlijst

A

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

Aardkleuren: Zie aardtinten

Aardtinten: Rood/bruine tinten.

Abri: Een kleine, niet afgesloten wachtruimte die beschutting biedt tegen de elementen. Abri's zijn vooral te vinden in het openbaar vervoer, zoals bij een bushalte, een tramhalte, op een busstation of treinstation.

Achtergevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

Afdak: Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

Agrarisch bedrijf in het buitengebied: Bedrijf in het buitengebied met een agrarische functie.

Antennedragers: Antennemast of andere constructie bedoelt voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie: Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Asymmetrische kap: Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

Authentiek: Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band: Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen

Basisstructuur: De oorspronkelijke of historische samenhang in schaal van de bebouwing in een gebied, veelal gebaseerd op de kavelindeling en historische ondergrond.

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bedrijf in het buitengebied: Een plek of bouwwerk waar goederen worden geproduceerd of diensten worden verleend. Een locatie in het buitengebied wordt veelal gekozen vanwege de beschikbare ruimte. Dit kan resulteren in grootschalige complexen.

Beschot: Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.

Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: Handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijbehorend bouwwerk: Verzamelnaam voor alle aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en erkers.

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

Bovenbouw: Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

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

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Conformeren: Zich voegen naar, gelijkvormig maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

D

Dak: Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dakafdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Dragen en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

E

Eigenbouw: particulier opdrachtgeverschap.

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erf: Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbied.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen.

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

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

F

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

G

Galerij: Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gepotdekseld: Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte: Zie bepalingen gemeentelijk bestemmingsplan

Gootklos: Zie klossen.

Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

I

Installatie: set van beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

K

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Koofbord: Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

Landgoed: Een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen en tuinen en daarop een buitenplaats, landhuis, een grote boerderij, kerk of kasteel.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lichtstraat: Langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Markies: Opvouwbaar zonnescherm.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Muurdam: Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

N

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Nieuwbouw woningbouw: het bouwen van een of meerdere nieuwe woningen, of bij uitbreiding: het toevoegen van meer dan 50% van het oorspronkelijke bouwvolume, danwel het bouwen van meer dan 300 m³.

Nieuwbouw niet-woningbouw: het bouwen of het toevoegen van een bouwvolume (aan een bestaand gebouw) van meer dan 1.500 m³.

O

Omgevingsvergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 2.1, 1^e lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Openbaar toegankelijk gebied: Met het openbaar toegankelijk gebied wordt bedoeld het openbaar groen inclusief alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, paden of waterwegen, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaamverkeer, zoals brandgangen en zijpaden.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overkapping: Kapconstructie

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel: Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

Pothuis: Een halfbovengrondse uitbouw van de souterrain of keuken, aangebouwd aan een woning. Werd vroeger gebruikt als dienstingang.

R

Raamdorpel: Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Regulier: Normaal of gemiddeld

Relict: Historisch overblijfsel uit vroegere tijd dat nog getuigt van de toestand zoals die was in een bepaalde periode.

Renovatie: Vernieuwing.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Rijloper: Dat deel van de verharding waar het verkeer van gebruik dient te maken.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Schilddak: Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Slagenlandschap: Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

Straatkant: Zijde van de straat / (openbare) weg

T

Tactiel: Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt- of piramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Traditionele boerderij: Een bouwwerk van voor 1900 dat traditioneel dienst heeft gedaan als boerderij en waarbij het woon- en bedrijfsgedeelte onder een kap was gelegen. Het bouwwerk hoeft niet meer als boerderij in gebruik te zijn.

Timpaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

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

V

Verdieping: Bouwlaag.

Verkaveling: Verdeling van land in verschillende percelen.

Volant: Strook stof als afronding en versiering van zonnescrm of markies.

Voorgevel: De voorgevel is gelegen aan de straatzijde waaraan het pand is geadresseerd.

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelgrenzen.

Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorkant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

W

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak/wolfeinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt