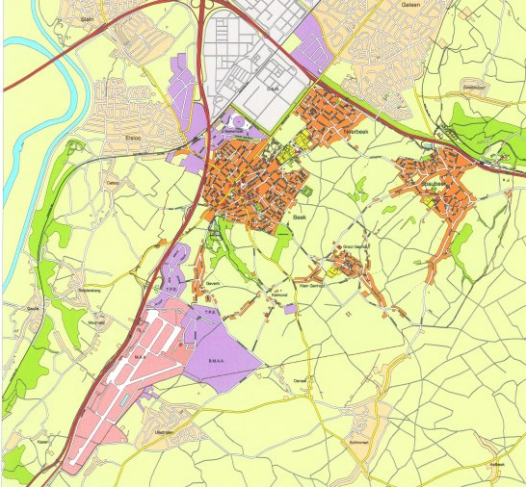


Welstandsnota  
2018



Beek, januari 2018

---

# C o l o f o n

---

Opdrachtgever	: Gemeente Beek
Type	: Visie welstandsbeleid met welstandscriteria
Datum	: september 2017
Ingangsdatum	: 1 januari 2018
Basis lay-out	: Gemeente Beek
Projectleiding	: Roy Korsten en Peter Alberts
Auteurs	: Roy Korsten en Peter Alberts
Fotografie	: Peter Alberts
Grafics	: Gemeente Beek

© 2017

*Samenstellers Bouw- en woningtoezicht*

---

## **INLEIDING**

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 (Wabo) 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. Reden om het welstandsbeleid te actualiseren.

Met het nieuwe welstandsbeleid wordt beoogd om het toezicht op de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente te optimaliseren en de procedures inzichtelijker te maken.

De welstandsnota voldoet aan drie belangrijke kenmerken, namelijk:

- transparantie;
- voorspelbaarheid;
- democratisch.

### **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 geeft de digitale kaart meer duidelijkheid over de begrenzing van de gebieden.

Het welstandsbeleid van de gemeente Beek is specifiek toegesneden de Beekse dorpskernen en haar omgeving. De beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals de vele boerderijen en kerken, de lintbebouwing van de omringende kleine kernen en buurtschappen, de kasteelhoeves langs meanderende beek 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 welstandsluwe gebieden aangewezen, die minder gezichtsbepalend zijn voor de gemeente Beek.

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

### **Leeswijzer**

De hier voorliggende welstandsnota dient gezien te worden als een basisbeschrijving van de aanwezige kwaliteiten in de gemeente Beek. 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.

Deze nota bestaat uit drie delen:

Deel A bevat de context van totstandkoming en de uitleg van de beoordeling van bouwplannen.

Deel B gaat in op de welstandsbeoordeling, de gehanteerde criteria en het gewicht ervan voor de te onderscheiden deelgebieden.

Deel C bevat het reclamebeleid, de monumentenlijst, het reglement van orde van de dorpsbouwmeester en een kaart van de welstandsgebieden.

Het gemeentebestuur van de gemeente Beek.

Beek, september 2017

## INHOUD

<b>INLEIDING</b>	2
<b>A BELEIDSKADER</b>	
Welstandsbeleid	4
Dorpsbouwmeester	4
Supervisie of planbegeleiding	4
Monumenten	5
Vooroverleg	5
Handhaving	5
Welstand ten aanzien van energiebesparende bouwwerken	5
Welstand ten aanzien van kunstwerken	6
Excessenregeling	6
Kleine bouwwerken	7
Beeldbepalende en beeldondersteunende panden	7
Stroomschema welstandsbeoordeling	8
<b>B WELSTANDBEOORDELING</b>	
Welstandsniveaus	9
Criteria per welstandsniveau	11
Historisch niveau 1 intensief	11
Bedrijven 1 niveau 1 intensief	13
Buitengebeid niveau 1 intensief	14
Wonen 1 niveau 2 regulier	16
Sportlandgoed De Haamen niveau 2 regulier	17
Wonen 2 niveau 3 welstandsluw	18
Bedrijven 2 niveau 3 welstandsluw	19
<b>C OVERIGE</b>	
Reclame algemeen	20
Reclame bedrijventerrein 1	22
Reclame bedrijventerrein 2	23
Erf- en perceelafscheidings bedrijventerrein Aviation Valley	24
Monumentenlijst gemeente Beek	24
Reglement van orde van de dorpsbouwmeester	25
Kaart welstandsgebieden	31

# A

## BELEIDSKADER

### Welstandsbeleid

Welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandtoezicht in de individuele vrijheid van burgers, ondernemers en instellingen omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Ondanks de landelijke discussie blijft de welstand vooralsnog bestaan.

### Dorpsbouwmeester

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel doch winnen hiervoor advies in bij de dorpsbouwmeester.

De dorpsbouwmeester heeft als wettelijke taak het uitbrengen van welstandsadviezen aan burgemeester en wethouders over de aan hem voorgelegde bouwplannen in de omgevingsvergunningprocedure en het opstellen van een jaarlijks verslag van zijn werkzaamheden. De gemeente kan de dorpsbouwmeester ook raadplegen voor andere taken zodat de ervaring en deskundigheid kan worden ingezet bij de ontwikkeling en implementatie van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid, zoals het adviseren over bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen.

Het beoordelen van bouwplannen en het goed verwoorden van het welstandsadvies is een specifieke deskundigheid. Alles aangaande de werkwijze van de dorpsbouwmeester is vastgelegd in het Reglement van Orde van de dorpsbouwmeester.

De dorpsbouwmeester baseert zijn oordeel over ingediende bouwplannen op de welstandsnota. Zijn adviezen dienen goed gemotiveerd, schriftelijk vastgelegd en openbaar te zijn. Het secretariaat berust bij een ambtenaar van de afdeling Ruimtelijke Ordening, Bouwen en Wonen. Zowel de dorpsbouwmeester als het college van burgemeester en wethouders dienen elk jaar schriftelijk verantwoording af te leggen aan de gemeenteraad over het toepassen van het welstandsbeleid. Aan de hand van deze rapportages kan de gemeenteraad het beleid evalueren en bijstellen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid om bij strijdigheid met redelijke eisen van welstand, zowel in positieve als negatieve zin, af te wijken van een door de dorpsbouwmeester gegeven advies, en toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerd.

### Supervisie of planbegeleiding

Indien de gelegenheid zich voordoet kan worden gewerkt met supervisie of planbegeleiding hetgeen met name bij de grotere ontwikkelingsprojecten wenselijk zal zijn. Hierbij wordt een persoon (of team) aangesteld als zelfstandig adviseur van de gemeente, maar werkend in nauw overleg met de dorpsbouwmeester.

De afstemming tussen deze supervisor en de dorpsbouwmeester moet zorgvuldig worden geregeld en vastgelegd. Deze inhoudelijke afstemming kan plaatsvinden op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld beoordelingskader waaraan zowel de planbegeleider als de dorpsbouwmeester gebonden zijn. Ook voor supervisie of planbegeleiding geldt dat de rechtszekerheid van de initiatiefnemer vereist dat dit op het juiste niveau en met de juiste informatie verloopt en dat wat besproken wordt, genotuleerd en gerapporteerd wordt aan de dorpsbouwmeester. Wanneer uiteindelijk de omgevingsvergunning wordt aangevraagd vindt de definitieve welstandsbeoordeling plaats door de dorpsbouwmeester waarbij deze rekening houdt met hetgeen tijdens het begeleidingsproces is besproken en besloten.

## **Monumenten**

Ten aanzien van de welstandsadvies inzake monumenten schrijft de Monumentenwet 1988 een monumentencommissie voor. In de gemeentelijke bouwverordening is de dorpsbouwmeester aangewezen als monumentencommissie in de zin van de Monumentenwet 1988. De dorpsbouwmeester kan zich hierbij laten bijstaan door een of meer deskundigen adviseurs met specifieke kennis op het terrein van de monumentenzorg. In principe zal de monumentencommissie in onderhavige gevallen gevormd worden door de dorpsbouwmeester en diens plaatsvervanger.

## **Vooroverleg**

Het gemeentelijk beleid propageert en biedt de mogelijkheid om, voorafgaand aan een aanvraag tot omgevingsvergunning, in vooroverleg met de dorpsbouwmeester, informatie in te winnen over de wenselijkheid van een voorgenomen bouwplan. Dergelijk overleg dient te worden geregistreerd en in het besprekingsverslag van de vergadering te worden opgenomen. Het advies wordt voorzien van het kenmerk 'vooroverleg'.

## **Handhaving**

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Zij zal de nodige aandacht geven aan het handhavingsbeleid, het opsporen van en optreden tegen illegale bouwwerken.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is verleend, krijgt de eigenaar de gelegenheid alsnog een (gewijzigde) bouwaanvraag in te dienen.

Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies dan zal de eigenaar de situatie moeten aanpassen. Het college van burgemeester en wethouders kan, bij niet nakomen, degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Voor het overige is het beleid t.a.v. handhaving vastgelegd in de Kadernota Handhaving.

## **Welstand ten aanzien van energiebesparende bouwwerken**

Het plaatsen van zonnepanelen en –collectors is grotendeels vergunningsvrij. Energiebesparende voorzieningen, zoals zonneboilers en afwijkend geplaatste zonnepanelen en -collectoren alsmede windturbines, welke niet vergunningvrij te plaatsen zijn behoeven niet meer getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand.

## **Welstand ten aanzien van kunstwerken**

Daar het onmogelijk is om voor kunstwerken objectieve criteria op te stellen, behoeven kunstwerken niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand.

## **Excessenregeling**

De Woningwet biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om repressief tegen excessen op te treden. De wetgever is ervan uitgegaan dat hierbij sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en welke ernstige afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. De regel dat bouwwerken 'niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand' geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken. Dus niet alleen voor alle bestaande bouwwerken waarvoor voor het bouwen een omgevingsvergunning is verleend.

Het gaat in gevallen van een exces om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog welstandsniveau is vastgesteld, er eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een lager niveau.

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 bouwwerk, maar slechts het opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand daarvan.

De gemeente Beek hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en welke ernstige afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk;
  - het armoedige 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;
  - het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
  - toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor is;
  - de onderhoudstoestand van een bouwwerk of een gedeelte van een bouwwerk dat in extreme staat van verwaarlozing verkeert;
  - te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames;
  - een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
  - 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.

### **Kleine bouwwerken op een erf**

Wat is een klein bouwwerk?

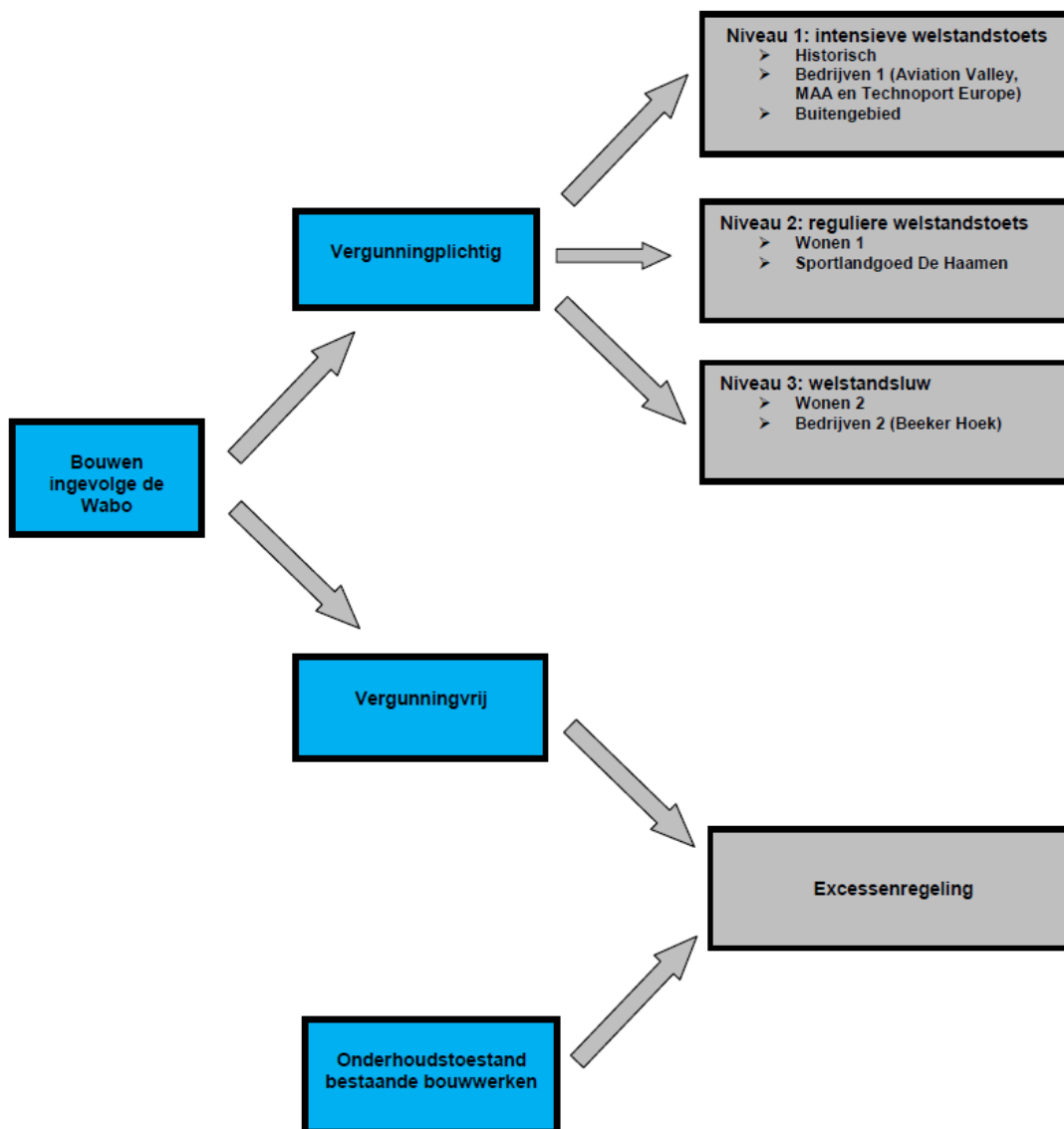
Formeel gaat het hier om een restcategorie genaamd “een ander bouwwerk in voor- of achtererfgebied”. Bedoeld worden allerlei kleine bouwwerken, zoals hondenhokken en andere dierenverblijven, plantenkassen, etc. De kleine bouwwerken zijn een aanvulling op de “bijbehorende bouwwerken” en vormen een soort minimaal toegestane bebouwing in voorerfgebieden en naar openbaar gebied gekeerde achtererfgebieden waar bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan. Ook kleine bouwwerken die geen dak hebben en daarom geen bijbehorend bouwwerk zijn, vallen onder deze categorie.

### **Beeldbepalende panden**

De definitie van een beeldbepalend pand luidt:

“Een beeldbepalend pand bezit beeldbepalende kwaliteiten of overige cultuurhistorische waarden die van betekenis is voor de directe omgeving van het object. Beeldbepalend is niet per definitie een aanduiding voor de esthetische kwaliteit van een gebouw of object, maar ook voor de beleving van een gebouw dat opvalt in zijn omgeving of nadrukkelijk het beeld van de omgeving bepaalt bijvoorbeeld vanwege zijn stedenbouwkundige waarde.”





*Stroomschema voor welstandstoets*

# B

## DE WELSTANDSBEOORDELING

### Welstandsniveaus

Afhankelijk van de waarde van het gebied en/of bouwwerk en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte is een welstandsniveau vastgesteld.

#### **Niveau 1: intensieve welstandstoets**

Dit zijn in de eerste plaats gebieden welke van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van het landschap (het buitengebied) en de hoogwaardige bedrijventerreinen Maastricht Aachen Airport, Businesspark AviationValley, Maastricht Aachen Airport en Technoport Europe. Verder is niveau 1 toegekend aan gebieden en/of gebouwen met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/ of stedenbouwkundige waarde. Dit zijn gebieden en/of gebouwen waaraan een bepaalde status is toegekend. Dit zijn aangewezen rijks- of gemeentelijke monumenten maar bijvoorbeeld ook beeldbepalende, beeldondersteunende en karakteristieke panden alsmede karakteristieke binnenplaatsen. Deze gebieden en/of gebouwen zijn in de bestemmingsplannen/beeldkwaliteitsplannen als zodanig aangeduid en hiervoor wordt dan ook verwezen naar de bestemmingsplannen/beeldkwaliteitsplannen.

Niveau 1 is toegekend aan de volgende gebieden en/of bebouwing:

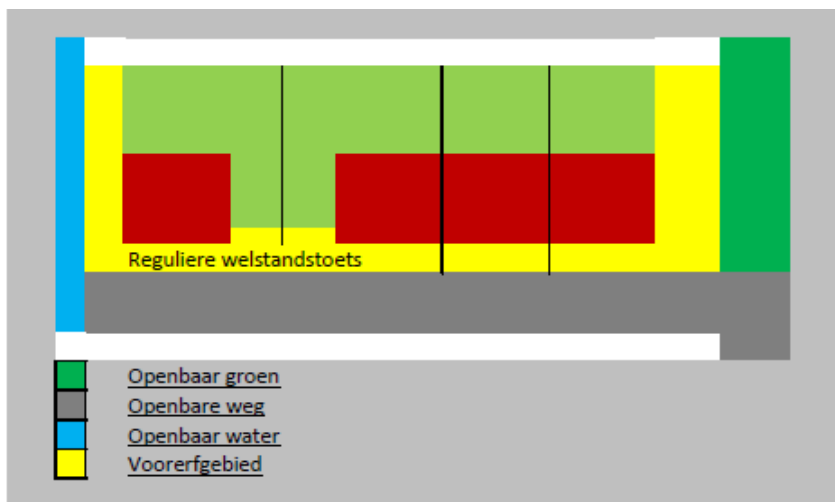
- Historisch
- Bedrijven 1 (Maastricht Aachen Airport Businesspark AviationValley (toetsingskader is het Masterplan Businesspark AviationValley dat als bijlage aan deze nota is toegevoegd), Maastricht Aachen Airport en Technoport Europe)
- Buitengebied

#### **Niveau 2: reguliere welstandstoets**

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van bouwkundige ingrepen. Deze gebieden hebben een sterke ruimtelijke samenhang en/of zijn gelegen op gezichtsbepalende locaties. Het nieuw bouwen van een woning(en) en het voorerfgebied, of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd gedeelte, van een reeds bebouwd perceel in de dorpskernen Beek, Geverik, Klein en Groot Genhout, Neerbeek, en Spaubeek vallen hier ook onder.

Niveau 2 is toegekend aan de volgende gebieden:

- Wonen 1
- Sportlandgoed De Haamen



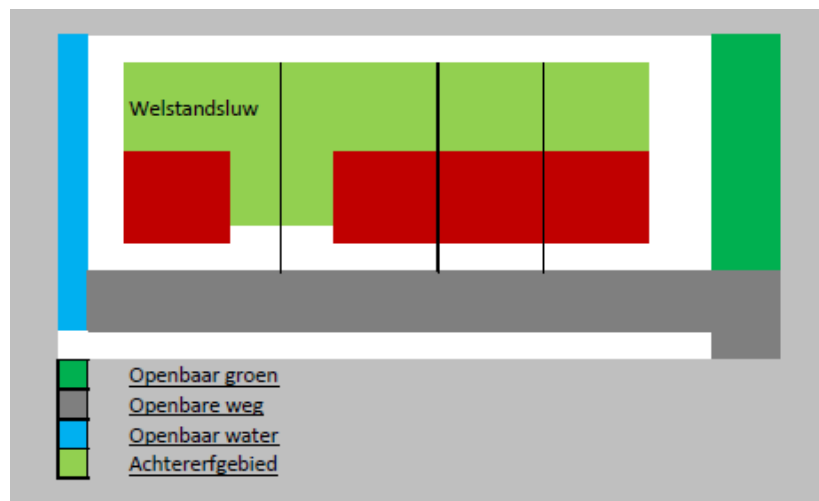
Verbeelding voorerfgebied

### Niveau 3: welstandsluwe gebieden

Dit zijn de achtererfgebieden van reeds bebouwde percelen in de dorpskernen Beek, Geverik, Klein en Groot Genhout, Neerbeek, en Spaubeek, veelal niet of nauwelijks zichtbaar vanaf het openbaar gebied, alsmede gebieden die minder waardevol en niet gezichtsbepalend zijn, maar wel een ruimtelijke samenhang hebben.

Niveau 3 is toegekend aan de volgende gebieden:

- Wonen 2
- Bedrijven 2 (Beeker Hoek)



Verbeelding achtererfgebied

Welstandsluw bouwen betekent niet het schrappen van zoveel regels en voorschriften, maar juist het overhouden van zo weinig mogelijk regels en voorschriften.

De criteria voor de welstandsluwe gebieden zijn gebaseerd op de excessenregeling. Het grote verschil met de excessenregeling is dat in welstandsluwe gebieden preventief, namelijk tijdens de vergunningprocedure, wordt getoetst aan deze criteria. De excessenregeling is een repressief toetsingsinstrument voor bestaande bouwwerken.

## Criteria per welstandsniveau

### Historisch / niveau 1 / intensief

#### **Uitgangspunten**

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

#### **Relatie met de omgeving**

- Behouden van het oorspronkelijk karakter van de historische structuur.
- Behoud van de bestaande karakteristiek van de bebouwing in termen van kleinschaligheid, openheid/geslotenheid, variatie, eenduidigheid en verhouding tussen breedte en hoogte van gebouwen.
- Specifieke terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: hoogteverschillen, zichtlijnen, ligging in het landschap, groenstructuren).

#### **Massa en vormgeving**

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven en kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd te worden.
- Wanneer aan elkaar grenzende panden gekoppeld worden tot één bestemming (winkel, horecabedrijf e.d.) dienen de panden individueel herkenbaar te blijven.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- vernieuwende plannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.

#### **Details**

- Maatvoering, verhoudingen van het historische materiaalgebruik dienen uitgangspunt te zijn bij het ontwerp.
- Extra aandacht voor profilering detaillering van kozijnen, raamlijsten, dorpels en daklijsten.



Kelmonderhof te Kelmond



Villa sigarenfabrikant Hennekens, thans oorlogsmuseum "Eyewitness"

### **Materiaal en kleur**

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.
- Bij het kiezen van kleuren en texturen van de gevels moet de gehele straatwand in ogenschouw genomen worden. Hierbij moet variatie en eenduidigheid in evenwicht zijn.
- In het geval dat een pand onderdeel is van een zogenaamd 'ensemble', moet het materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van de rest van het ensemble.



Kasteel Genbroek te Beek



Pastorie Protestantse Kerk

## **Bedrijven 1 / niveau 1 / intensief**

### **Uitgangspunten**

- Bij het bestemmingsplan “Maastricht Aachen Airport Businesspark AviationValley” geldt het Masterplan Businesspark AviationValley.
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het bedrijventerrein.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.

### **Ligging in de omgeving**

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur.

### **Massa en vorm**

- Representatieve gevels moeten op de toegangsweg of zone georiënteerd worden.
- Extra aandacht voor de massa- en gevelopbouw met een heldere en harmonische geleiding.
- Als er sprake is van een woning of kantoor los van de bedrijfsbebouwing moet de massa en vorm van de bebouwing op elkaar afgestemd worden.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk wanneer deze een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en/of deze versterken.

### **Detailering**

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

### **Materiaal en kleur**

- Terughoudend kleurgebruik.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.



Eijssen Dairy te Maastricht-Airport



Toolnation

## Buitengebied / niveau 1 / intensief

### Uitgangspunten

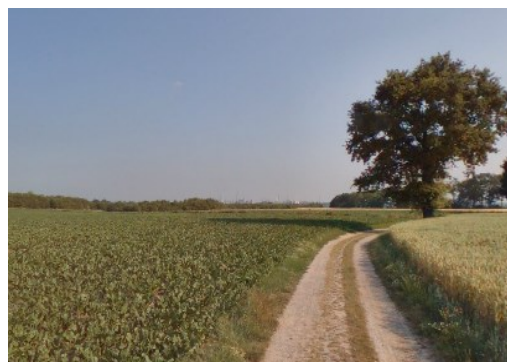
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het buitengebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.

### Ligging in de omgeving

- Oriëntatie van de gebouwen op de hoofdstructuur. Voorgevel moet parallel aan en gericht op de weg gesitueerd worden. Bij clusters of groepen bebouwing is de oriëntatie op de hoofdwegen bepalend.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen het beeld van incidentele bebouwing aan een weg of in het landschap te ondersteunen.
- Specifieke terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: hoogteverschillen, zichtlijnen, ligging in het landschap, groenstructuren).



Boerderij Bruls te Genhout



Landbouwgronden te Genhout

### Massa en vorm

- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vorm, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Extra aandacht voor de massa- en gevelopbouw met een heldere en harmonische geleiding.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk wanneer deze op een eigenzinnige manier een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en/of deze versterken.

### Detailering

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en de kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de bebouwing van de directe omgeving.

### Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik is van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

- Technische voorzieningen/ bouwwerken (antennemasten, techniekkasten) dienen uitgevoerd te worden in gedekte en neutrale kleuren zodat verstoring van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.



Lintbebouwing Klein Genhout



Uitzicht op landbouwgronden te Groot Genhout



## Wonen 1 / niveau 2 / regulier

### **Uitgangspunten**

- De ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Mogelijkheden tot verbeteringen en nieuwe impulsen.

### **Ligging in de omgeving**

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.

### **Massa en vorm**

- De hoofdvorm van het bouwwerk moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk, mits ze niet tot verstoring leiden.

### **Detailering**

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

### **Materiaal en kleur**

- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (baksteen, natuursteen, gesmoorde dakpannen en aanverwanten).
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden.



Appartementencomplex OLV plein te Beek

Woonwijk te Spaubeek



## **Sportlandgoed De Haamen / niveau 2 / regulier**

### **Uitgangspunten**

- De ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Mogelijkheden tot verbeteringen en nieuwe impulsen.

### **Ligging in de omgeving**

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.

### **Massa en vorm**

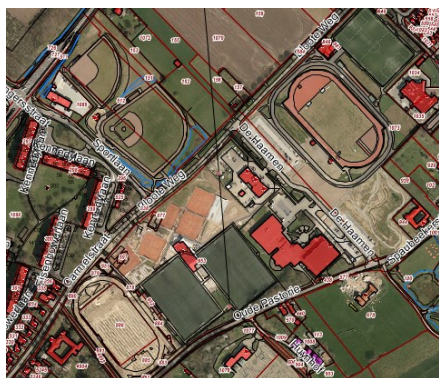
- De hoofdvorm van het bouwwerk moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk, mits ze niet tot verstoring leiden.

### **Detailering**

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

### **Materiaal en kleur**

- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (baksteen, natuursteen, gesmoorde dakpannen en aanverwanten).
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden.



Sportlandgoed De Haamen



Kleed- en clubgebouw

## **Wonen 2 / niveau 3 / welstandsluw**

### **Uitgangspunt**

Ernstige verstoring van het straatbeeld beeld dient te worden voorkomen.

### **Ligging in de omgeving**

- Rooilijnen dienen in acht te worden genomen.

### **Massa en vorm**

- De hoofdvorm van het bouwwerk mag het bestaande karakter van de omgeving niet in ernstige mate verstoren.

### **Materiaal en kleur**

- Het gebruik van armoedig materiaalgebruik is uitgesloten. Dit zijn 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.
- Het toepassen van felle of sterk contrasterende kleuren is uitgesloten.

### **Foto's achtererf woonhuis**



## **Bedrijven 2 / niveau 3 / welstandsluw**

### **Uitgangspunt**

Ernstige verstoring van het beeld dient te worden voorkomen.

### **Ligging in de omgeving**

- Rooilijnen dienen in acht te worden genomen.

### **Massa en vorm**

- De hoofdvorm van het bouwwerk mag het bestaande karakter van de omgeving niet in ernstige mate verstoren.

### **Materiaal en kleur**

- Het gebruik van armoedig materiaalgebruik is uitgesloten. Dit zijn 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.
- Het toepassen van felle of sterk contrasterende kleuren is uitgesloten.



Bedrijfsgebouw aan de Middelweg



Garagebedrijf aan de Burg. van Meeuwenstraat



Winkelcentrum Makado

# C

## RECLAMEBELEID ALGEMEEN.

Reclame is qua welstand een specifiek onderdeel. Reclame heeft ook een grote invloed op het straatbeeld wanneer in bepaalde mate toegepast. Om deze reden worden er aan reclame afzonderlijke welstandseisen gesteld.

### Algemene criteria

De volgende criteria gelden voor reclames in het algemeen, ongeacht het gebied, met uitzondering van de bedrijventerreinen Maastricht Aachen Airport Businesspark AviationValley, Maastricht Aachen Airport, Technoport Europe en Beeker Hoek, waar de reclames zullen worden aangebracht.

- Reclame moet geïntegreerd zijn in de architectuur en aansluiten bij de vormgeving van een gebouw en zijn omgeving. Zij mag geen afbreuk doen aan de architectonische uitstraling van een pand en het landschappelijke beeld ter plaatse. Bij nieuwbouw dan wel (grootschalige) verbouwplannen moet de reclame integraal worden opgenomen in het ontwerp. Dat zal leiden tot een hoogwaardig resultaat en als regel bijdragen aan de kwaliteit van de architectuur.
- Er moet een direct verband bestaan tussen de reclame en de activiteiten (beroep, bedrijf of dienst) die in het pand of op het perceel worden uitgeoefend.
- Reclames zelf moeten niet alleen in harmonie zijn met de architectuur van het gebouw en passen in de omgeving, maar moeten ook een eigen kwaliteit hebben. Criteria waaraan reclames op zich worden getoetst zijn: vormgeving, maatvoering, belettering, kleurstelling, lay-out, materiaalgebruik en wijze van plaatsing.
- In gebieden met een overwegende woonfunctie dient reclame zeer terughoudend te worden toegepast.

### Uitgangspunten

- Zijn in de bestaande historische en/of waardevolle architectuur reeds specifieke reclame mogelijkheden aanwezig, zoals koofborden en reclamevelden, dan zijn dat de aangewezen plaatsen voor reclame.
- Als het aanbrengen van reclame plaatsvindt als onderdeel van een nieuwbouw of grootschalig verbouwplan, dan dient de reclame volledig worden geïntegreerd in het totale architectonische ontwerp.
- Bij bestaande gebouwen met hoge architectonische en/of monumentale kwaliteiten dient zeer terughoudend reclame te worden toegepast en moet met losse letters worden gewerkt.
- In gebieden met een overwegende woonfunctie dient reclame zeer terughoudend te worden toegepast.

### Criteria

- Reclame moeten zodanig in of aan het gebouw worden aangebracht, zodat een harmonieus straatbeeld bereikt wordt qua verhoudingen, maat, materiaal en kleurgebruik. Reclame mag slechts een toevoeging zijn en niet het straatbeeld verstoren.
- Knipperende, bewegende en reflecterende reclames zijn niet toegestaan.
- Reclame-uitingen mogen de eenheid en structuur van het gebouw niet aantasten. Er moet sprake zijn van een goede integratie in de architectuur van het gebouw en een passende toevoeging.
- Het toelaatbare aantal, de grootte en soort van de reclame is per gebouw verschillend en hangt af van de architectuur en de aard van het gebouw, alsmede het profiel en breedte van de straat en de totale ruimtelijke omgeving.
- Enkelzijdige lichtbakken tegen de gevel zijn in principe niet toegestaan. Lichtreclame is wel mogelijk als losse letters worden toegepast die niet concurreren met de architectuur. Indirecte verlichte reclame heeft de voorkeur. Kleur, lichtsterkte en vormgeving dienen in overweging genomen te worden.
- Dichte rolluiken zijn niet toegestaan. Hekwerken dienen voor 75% open te zijn en kleur, indeling en vormgeving dienen te harmoniëren met de gevel en het gebruik van het gebouw.

- Reclamedoeken, welke zijn opgespannen tussen metalen frames, zijn niet toegestaan.
- Reclames boven 'op' daken of op overeenkomstige bouwdelen zijn niet toegestaan. Een uitzondering op dit verbod is alleen mogelijk, ingeval:
  - de architectuur van het gebouw en zijn stedenbouwkundige context hierom vraagt en de positionering van een reclame-uiting op het dak in het kader hiervan de voorkeur geniet. De dorpsbouwmeester moet over dit plan positief hebben geadviseerd;
  - het een reclame betreft op de luifel van de noordgevel van de markt te Beek. De dorpsbouwmeester moet over dit plan positief hebben geadviseerd.
- In beginsel maximaal twee reclame-uitingen per gebouw, één loodrecht op de gevel en één evenwijdig en plat op de gevel.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht.
- Geen daglichtreflecterende reclame.

### Reclamezuilen

Reclamezuilen dienen te passen in hun omgeving, een toegevoegde waarde te hebben, het totaalbeeld te ondersteunen en de bezoeker te oriënteren.



### Foto's centrum Beek



# RECLAMEBELEID BEDRIJVENTERREIN 1

## Maastricht Aachen Airport Businesspark AviationValley, Maastricht Aachen Airport en Technoport Europe.

### Algemeen

Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en bepalen daardoor in hoge mate de belevingswaarde van de ruimtelijke omgeving. Reclames kunnen een positieve uitstraling hebben op de ruimtelijke kwaliteit wanneer de plaatsing en vormgeving deel uitmaken van een doordacht concept. Is dit niet het geval en is er sprake van een situatie dat verschillende reclame-uitingen om aandacht 'vechten' dan wordt het snel als storend ervaren en is het contra productief. Het kan zelfs in dit geval tot verloedering lijden van de ruimtelijke omgeving.

### Criteria

- Bedrijfsnamen en logo's dienen in losse (doos-)letters op het gevelvlak geplaatst te worden en mogen niet boven de bouwmassa uitsteken.
- Gebouwen dienen, om ontsiering te voorkomen, in beginsel maximaal één naam of reclame-uiting te voeren. Deze naam of reclame-uiting mag afhankelijk van de omvang, de ligging en architectuur van het gebouw meerdere malen worden aangebracht. Een tweede, afwijkende naam of reclame-uiting is slechts toegestaan wanneer een gebruiker ongeveer 50% van het vloeroppervlak van het gebouw in gebruik heeft.
- Knipperende, bewegende en reflecterende reclames zijn niet toegestaan.
- Reclame-uitingen mogen de eenheid en structuur van het gebouw niet aantasten. Er moet sprake zijn van een goede integratie in de architectuur van het gebouw, er dient sprake te zijn van een passende toevoeging.
- Enkelzijdige lichtbakken tegen de gevel zijn in principe niet toegestaan.
- Er moet een direct verband bestaan tussen de reclame en de activiteiten (beroep, bedrijf of dienst) die in het pand of op het perceel worden uitgeoefend.
- Reclamedoeken, welke zijn opgespannen tussen metalen frames, zijn niet toegestaan.
- Reclamezuilen dienen te passen in hun omgeving, een toegevoegde waarde te hebben, het totaalbeeld te ondersteunen en de bezoeker te oriënteren.



Gevelreclame Mosa

## Erf- en perceelafscheidings bedrijventerrein Maastricht Aachen Airport Businesspark AviationValley

Erf- en perceelsafscheidings op bedrijventerrein Maastricht Aachen Airport, Businesspark AviationValley zijn geregeld in het ter plaatse geldende Masterplan Businesspark AviationValley.

### RECLAMEBELEID BEDRIJVENTERREIN 2 Beeker Hoek

#### Algemeen

De ruimtelijke samenhang en structuur van het in de jaren 70 ontstane bedrijventerrein is in tact gebleven, doch is door de jarenlange bedrijvigheid evenwel de kwaliteit van het totaalbeeld van het bedrijventerrein vermindert.

Enige vrijheid en zelfregulatie met betrekking tot logo's en reclame-uitingen in dit minder waardevolle gebied is dan ook denkbaar.

#### Criteria

- Reclame-uitingen mogen de eenheid en structuur van het gebouw niet in ernstige mate verstoren c.q. aantasten.
- Er moet een direct verband bestaan tussen de reclame en de activiteiten (beroep, bedrijf of dienst) die in het pand of op het perceel worden uitgeoefend.
- Knipperende, bewegende en reflecterende reclames zijn niet toegestaan.
- In beginsel maximaal twee reclame-uitingen per gebouw.
- Reclamezuilen dienen te passen in hun omgeving.



Reclame Beeker Hoek



## LIJST MONUMENTEN BEEK



Kern, straat	huisnummer	Kern, straat	huisnummer
<b>Beek</b>		<b>Klein en Groot Genhout</b>	
Burg. Janssenstraat	2	Grootgenhouterstraat	109
Burg. Janssenstraat	11	Hubertusstraat	59
Heirstraat	17	Kleingenhouterstraat	6,6a
Maastrichterlaan	15	Kleingenhouterstraat	7
Maastrichterlaan	17	Kleingenhouterstraat	14
Maastrichterlaan	45	Kleingenhouterstraat	16
Raadhuistraat	28	Printhagen	2
Wolfeijnde	2, 2a, 2b,4,4a,4b,4c	Printhagen	3
<b>Geverik</b>		<b>Neerbeek</b>	
Geverikerstraat	139	Aldenhofstraat	47
Kapelstraat	14	Aldenhofstraat	49
Kapelstraat	16	Oude Pastorie	3
Veenweg	9	Spaubeekerstraat	8
<b>Buitengebied</b>		<b>Spaubeek</b>	
Bourgognestraat	79	Bongerd	4
Heggerweg	5, 5a	Dorpstraat	79a,81,83
Kasteel Genbroekstraat	12,14,16,18,20	Hobbelrade	80a,81
Kelmonderhofweg	51,53,55,57	Hoeve	6
Oude Kerk	6	Hoeve	8
Oude Kerk	8		
Sint Jansgeleen	1, 1a,1b,2	<b>Gemeentelijke Monumenten</b>	
Sint Jansgeleen	3	De Counelaan	1a
Schimmerterweg	14		
Schimmerterweg	15		

# Reglement van orde van de dorpsbouwmeester.

## Bijlage 9 van de Bouwverordening.

### Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze bijlage wordt verstaan onder:

- a. *aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen*: een formele aanvraag, op basis van door het rijk vastgestelde aanvraagformulieren, om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij een formele toetsing plaatsvindt op gebied van ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- b. *conceptaanvraag*: een informele aanvraag waarbij een integrale overweging (planologisch, welstand, bouwtechnisch, milieu, etc.) plaatsvindt of een bouw- en/of gebruiksvormen haalbaar is.
- c. *de Monumentenwet*: de Monumentenwet 1988.
- d. *dorpsbouwmeester*: een aan de stadsbouwmeester gelijk te stellen persoon zoals bedoeld in artikel 1 van de Woningwet.
- e. *principeverzoek*: een schriftelijk verzoek over de planologische haalbaarheid van een bouwvoornemen, waarbij een eerste zienswijze van de dorpsbouwmeester kan worden gevraagd.
- d. *toelichting van plannen*: aanvrager en/of hun architect kan/kunnen, na afspraak met de ambtelijk secretaris van de dorpsbouwmeester tijdens de behandeling van het bouwplan in de gelegenheid worden gesteld om het bouwplan toe te lichten.
- e. *Wabo*: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- f. *Woningwet*: de wet als omschreven in Stb. 590 van het jaar 2002.

### Artikel 2 Benoeming en zittingsduur

De dorpsbouwmeester blijft bij het verstrijken van de in de Woningwet genoemde benoemingstermijn zijn functie vervullen totdat in de opvolging is voorzien.

### Artikel 3 Taakomschrijving dorpsbouwmeester

De dorpsbouwmeester is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijke taken worden uitgevoerd op grond van de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Erfgoedverordening en provinciale monumentenverordeningen. De dorpsbouwmeester is beleidsmatig gebonden aan het door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijk welstandsbeleid.

#### **Wettelijke taken.**

1. Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken. De dorpsbouwmeester adviseert burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo.
2. De dorpsbouwmeester en diens plaatsvervanger (samen de monumentencommissie) brengen bij wijzigings- en/of uitbreidingsplannen voor monumenten een advies uit, waarin zowel de aspecten op grond van de Woningwet (welstandsbeleid), als aspecten op grond van de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Erfgoedverordening en de provinciale monumentenverordeningen worden betrokken. In het geïntegreerde advies komt duidelijk naar voren welke toetsingsaspecten betrekking hebben op de welstand en welke op de wijziging van het monument, waarbij in dat laatste kader primaire toetsing plaatsvindt vanuit het belang van de monumentenzorg.
3. Jaarverslag dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester legt aan het college van Burgemeester en Wethouders éénmaal per jaar een verslag voor van de door hem verrichte werkzaamheden. In het verslag zet hij uiteen op welke wijze er toepassing is gegeven aan de welstandscriteria. Dit verslag maakt onderdeel uit van de ingevolge de Woningwet door burgemeester en wethouders voor de gemeenteraad jaarlijks op te stellen verslaglegging omtrent de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan het aspect welstand.

### ***Niet wettelijke verplichte taken.***

- 4 a. desgevraagd kan de dorpsbouwmeester naast zijn reguliere taken:
  - noodzakelijk geacht overleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen, schetsplannen of principeverzoeken;
  - adviezen uitbrengen aan burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidstukken;
  - adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
- 4 b. adviseren over het toepassen van de excessenregeling op grond van de Welstandsnota, d.w.z. advisering over geconstateerde buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn;
- 4 c. overleg voeren met gemeentelijke vakafdelingen over het door de gemeenteraad vastgestelde welstandsbeleid met de welstandscriteria, alsmede de reguliere evaluatie daarvan. De ontwikkeling van voorstellen tot bijstelling van het welstandsbeleid in samenspraak met de ambtelijke organisatie behoort mede tot zijn taak;
- 4 d. ongevraagd advies uitbrengen over nieuwe (architectonische) ontwikkelingen, materiaaltoepassingen e.d. mede in relatie tot bestaand beleid c.q. bestaande welstandscriteria;
- 4 e. adviseren over aspecten van beleidsvoornemens waarbij de ruimtelijke kwaliteitszorg, het welstandstoezicht dan wel het belang van de monumentenzorg in het geding zijn.

### **Artikel 4 Uitsluiting van bevoegdheden**

1. Burgemeester en wethouders vragen geen advies aan de dorpsbouwmeester over een aanschrijving wegens ernstige strijd als bedoeld in de welstandsnota met betrekking tot het uiterlijk aanzien van een vergunningvrij of bestaand bouwwerk, ingeval het betreffende bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.
2. In die gevallen dat tegen het besluit tot aanschrijving als bedoeld in het eerste lid door een belanghebbende bezwaar is gemaakt op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen burgemeester en wethouders de dorpsbouwmeester ter advisering inschakelen.
3. Indien toepassing is gegeven aan het gestelde in het vorige lid, en door burgemeester en wethouders ter zake de aanschrijving als bedoeld in het eerste lid een beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht is vastgesteld, kunnen zij de dorpsbouwmeester verzoeken hen hieromtrent te adviseren.
4. Burgemeester en wethouders vragen geen advies aan de dorpsbouwmeester over een bouwplan dat door hem zelf (mede) is ontwikkeld. In die gevallen zal de plaatsvervangend dorpsbouwmeester advies uitbrengen.

### **Artikel 5 Ondersteuning van de dorpsbouwmeester**

De dorpsbouwmeester wordt bijgestaan door een ambtelijke secretaris welstand voor de schriftelijke vastlegging van de adviezen.

### **Artikel 6 Taakomschrijving secretaris welstand**

1. Het college van Burgemeester en Wethouders wijst een ambtelijk secretaris welstand, alsmede diens plaatsvervanger aan.
2. De secretaris welstand selecteert principeverzoeken, conceptaanvragen en aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen en toetst de compleetheid voor behandeling.
3. De gemeentelijke secretaris welstand stelt de agenda op voor de vergadering en geeft die door aan de dorpsbouwmeester of diens plaatsvervanger.
4. Tijdens de vergadering introduceert de secretaris welstand de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid voor het betreffende plan en/of gebied.
5. Onder de verantwoordelijkheid van de dorpsbouwmeester wordt de beraadslaging en conclusie over een bouwplan door de secretaris welstand uitgewerkt in een schriftelijk advies. Het advies moet binnen twee weken aan de aanvrager of diens gemachtigde worden verzonden.

### **Artikel 7 Advies en bijstand**

1. De dorpsbouwmeester is bevoegd tot het inwinnen van een ambtelijk advies en kan zich met dit doel in zijn vergadering doen bijstaan door een of meer ambtenaren dan wel medewerkers, werkzaam in ondergeschiktheid dan wel onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders.
2. De dorpsbouwmeester kan zich voor het adviseren over complexe bouwplannen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), doen bijstaan door een of meer deskundige adviseurs met specifieke kennis op het gebied van landschap, planologie en de monumentenzorg.
3. Bij de instemming tot het inwinnen van een advies als bedoeld in het tweede lid, verlenen burgemeester en wethouders tevens machtiging tot het bedrag van de aan dit advies verbonden kosten.

### **Artikel 8 Conceptaanvraag**

1. De gemeente biedt een aanvrager de mogelijkheid om een informeel bouwplan door middel van een conceptaanvraag aan de dorpsbouwmeester voor te leggen, toe te laten lichten door de betrokken ontwerper, dan wel persoonlijk te bespreken met de dorpsbouwmeester.
2. Een conceptaanvraag wordt middels een daartoe door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld formulier ingediend.
3. Het beoordelingsresultaat van het vooroverleg wordt in een besprekingsverslag vastgelegd.
4. Het gestelde in de vorige leden is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de behandeling van plannen met betrekking tot monumenten.

### **Artikel 9 Onderzoek ter plaatse door de dorpsbouwmeester**

1. De dorpsbouwmeester kan een onderzoek ter plaatse instellen, indien hij bij de beoordeling van het plan van oordeel is dat dit onderzoek redelijkerwijs voor de vervulling van zijn taak als bedoeld in artikel 3 nodig is.
2. Van plaats en tijdstip van het onderzoek wordt aan de aanvrager, de ontwerper alsmede belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht die een bezwaarschrift op grond van artikel 7:1 van die wet hebben ingediend, mededeling gedaan. Bij de mededeling als bedoeld in de vorige volzin wordt gewezen op de mogelijkheid bij het onderzoek aanwezig te kunnen zijn.

### **Artikel 10 Onvolkomenheden van geringe betekenis in het ontwerp bouwplan**

1. De dorpsbouwmeester vermijdt dat over een bouwplan, waaraan onvolkomenheden kleven van geringe betekenis en waaromtrent het overleg als bedoeld in artikel 8, leden 2 en 3 tot een negatief oordeel heeft geleid over dit plan, advies wordt uitgebracht aan burgemeester en wethouders, mits de termijnen dit toelaten.
2. Zodra een omstandigheid als bedoeld in het vorige lid zich voordoet en de dorpsbouwmeester van oordeel is dat de in dit lid bedoelde onvolkomenheden op eenvoudige wijze binnen de geldende termijnen ongedaan kunnen worden gemaakt, treedt de dorpsbouwmeester, alvorens advies uitbrengen aan burgemeester en wethouders, in overleg met de aanvrager en de ontwerper van het bouwplan.
3. De leden 1 en 2 zijn van overeenkomstige toepassing op een plan als bedoeld in de artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (monument).

### **Artikel 11 Openbare vergadering**

1. De dorpsbouwmeester vergadert in de regel één keer per twee weken.
2. De dorpsbouwmeester vergadert in een nader aan te wijzen vergaderruimte van het gemeentehuis.
3. Opdrachtgevers en ontwerpers kunnen in de openbare vergadering de behandeling van hun plan bijwonen. Indien zij hun plan willen toelichten, vermelden ze dit op het daarvoor bestemde formulier of maken bij de secretaris welstand een afspraak.
4. Tijdens de openbare vergadering wordt niemand in de gelegenheid gesteld het woord te voeren, tenzij dat er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om het plan toe te lichten op de wijze, zoals aangegeven in lid 3.
5. In artikel 20 zijn nadere instructies voor de openbare vergadering opgenomen.

### **Artikel 12 Het welstandsadvies**

1. De dorpsbouwmeester brengt heldere en goed beargumenteerde adviezen uit over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand' (art. 12 lid 1 Ww). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.
2. Een welstandsadvies over formele aanvragen kan de volgende uitkomsten hebben:
  - Akkoord:** De dorpsbouwmeester is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de dorpsbouwmeester zijn advies schriftelijk.
  - Akkoord mits:** De dorpsbouwmeester adviseert het plan te laten aanpassen omdat het volgens de van toepassing zijnde criteria op één of meer punten (nog) niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een "akkoord mits" wordt ook gegeven als de dorpsbouwmeester van mening is dat de aanvrager kan volstaan met enkele aanpassingen en redelijkerwijs te verwachten is dat aanvrager daarin zal toestemmen. Het is de taak van de secretaris welstand om te controleren of de definitieve bouwtekening in overeenstemming is met de voorwaarden van de dorpsbouwmeester.
  - Niet akkoord:** De dorpsbouwmeester brengt een negatief advies uit aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief advies wordt gegeven als de dorpsbouwmeester van mening is dat een bouwplan ingrijpend moet worden aangepast. Adviseert de dorpsbouwmeester negatief, dan geeft hij een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten. De secretaris welstand draagt vervolgens zorg voor een inschatting of de gevraagde aanpassingen nog binnen de vereisten van het bestemmingsplan en de resterende termijn voor behandeling van de vergunningsaanvraag te realiseren zijn.
  - Aanhouden:** De dorpsbouwmeester kan het advies aanhouden wanneer aanvullende informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is.
3. Voor het uitbrengen van een welstandsadvies geldt de volgende termijn:

Vergunningplichtige aanvragen om een omgevingsvergunning worden in de regel binnen twee weken na behandeling van een welstandsadvies voorzien en aan de aanvrager of diens gemachtigde toegezonden.

### **Artikel 13 Het adviseren omtrent de ontwikkeling van bouwplannen in aangewezen gebieden van de gemeente**

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor door hen aan te wijzen gebieden van de gemeente, de dorpsbouwmeester of een andere onafhankelijke deskundige aanwijzen die de supervisie heeft over de binnen deze gebieden te ontwikkelen bouwplannen.
2. Over bouwplannen binnen een gebied als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, brengt de onafhankelijke deskundige schriftelijk advies uit aan de dorpsbouwmeester.

### **Artikel 14 De inschakeling van de dorpsbouwmeester omtrent ruimtelijke kwaliteitsplannen**

Burgemeester en wethouders kunnen alle plannen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit zoals stedenbouwkundige plannen, plannen voor de (her)inrichting van de openbare ruimte en ontwerpbestemmingsplannen, alsmede ontwerpen van beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, voor advies aan de dorpsbouwmeester voorleggen.

### **Artikel 15 Onpartijdige behandeling**

De dorpsbouwmeester neemt deel aan de behandeling van een principeverzoek, conceptaanvraag dan wel een aanvraag om omgevingsvergunning, indien daarbij de schijn van partijdigheid in het geding kan zijn.

### **Artikel 16 Wijze van planbeoordeling**

1. De dorpsbouwmeester beoordeelt het bouwplan op grond van in de vastgestelde welstandsnota genoemde welstandscriteria.
2. Bij de beoordeling als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, handelt de dorpsbouwmeester tevens in overeenstemming met het bepaalde in de vastgestelde beleidsregels op het gebied

van de ruimtelijke kwaliteit, als bedoeld in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

3. Het gestelde in de leden 1 en 2 is van overeenkomstige toepassing voor zover het betreft de vastgestelde criteria en beleidsregels op het gebied van de monumentenzorg.
4. Indien de dorpsbouwmeester van oordeel is dat bijzondere omstandigheden nopen tot afwijking van het gestelde in het tweede lid van dit artikel, dan geeft hij bij het uitbrengen van het advies aan burgemeester en wethouders schriftelijk, gemotiveerd aan op grond waarvan een afwijking van de beleidsregel gerechtvaardigd is.

#### **Artikel 17 Uitbrengen advies**

Het advies van de dorpsbouwmeester wordt schriftelijk en gemotiveerd uitgebracht aan burgemeester en wethouders. Het advies omvat een voorstel voor de op de aanvraag om omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders te nemen beslissing.

#### **Artikel 18 Afwijking van het advies**

1. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van de toetsing van het advies van de dorpsbouwmeester van oordeel zijn dat feiten en omstandigheden nopen tot het afwijken van het advies. Alvorens zij hieromtrent een beslissing nemen, maken zij hun standpunt gemotiveerd kenbaar aan de dorpsbouwmeester.
2. In de volgende gevallen kan van het welstandsadvies worden afgeweken:  
Afwijking op welstandelijke gronden:
  - Het college is van oordeel dat de dorpsbouwmeester de welstandscriteria niet juist heeft toegepast, dan wel de verkeerde criteria aan het advies ten grondslag heeft gelegd. Het betreft hier een afwijking op inhoudelijke welstandelijke gronden.Afwijking op andere dan welstandelijke gronden:
  - Artikel 2.10 eerste lid, sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, ondanks de strijdigheid met redelijke eisen van welstand, toch te besluiten om de omgevingsvergunning te verlenen. Uiteraard dient dit deugdelijk gemotiveerd te gebeuren en zal van deze mogelijkheid niet al te lichtvaardig gebruik dienen te worden gemaakt. Zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kunnen een dergelijk besluit rechtvaardigen.
3. Indien een omstandigheid zich voordoet als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, bieden burgemeester en wethouders de dorpsbouwmeester de gelegenheid binnen een door hen te stellen termijn zijn gevoelens hieromtrent kenbaar te maken.

#### **Artikel 19 Tweede advies**

1. Indien burgemeester en wethouders zich niet kunnen verenigen met het advies van de dorpsbouwmeester, dan kunnen zij binnen de wettelijke beslistermijn ter motivering van de op de aanvraag om vergunning te nemen beslissing, een tweede advies inwinnen. Het tweede advies wordt gevraagd aan een aangewezen commissie of dorpsbouwmeester van een gemeente in Zuid Limburg.
2. Burgemeester en wethouders hebben bij het nemen van een beslissing op een bezwaarschrift in de zin van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht eveneens de bevoegdheid tot het inwinnen van een tweede advies. Dit advies wordt gevraagd aan een aangewezen commissie of dorpsbouwmeester van een gemeente in Zuid Limburg.
3. Burgers kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen tegen een beslissing van burgemeester en wethouders om een omgevingsvergunning te weigeren. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn een omgevingsvergunning te weigeren op grond van (onder meer) een negatief welstandsadvies, hebben burgemeester en wethouders in beginsel met betrekking tot de welstandsaspecten de volgende mogelijkheden:
  - a. het college kan op grond van eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden afwijken van het oorspronkelijke welstandsadvies van de dorpsbouwmeester, mits het daarvoor goed onderbouwde argumenten aandraagt;
  - b. het college kan de dorpsbouwmeester vragen het eerder uitgebrachte advies naar aanleiding van het bezwaarschrift en eventuele argumenten van het college te heroverwegen. Hierbij wordt van de dorpsbouwmeester verwacht dat hij dit niet eerder doet dan nadat hij een bezoek op de beoogde bouwlocatie heeft gebracht;

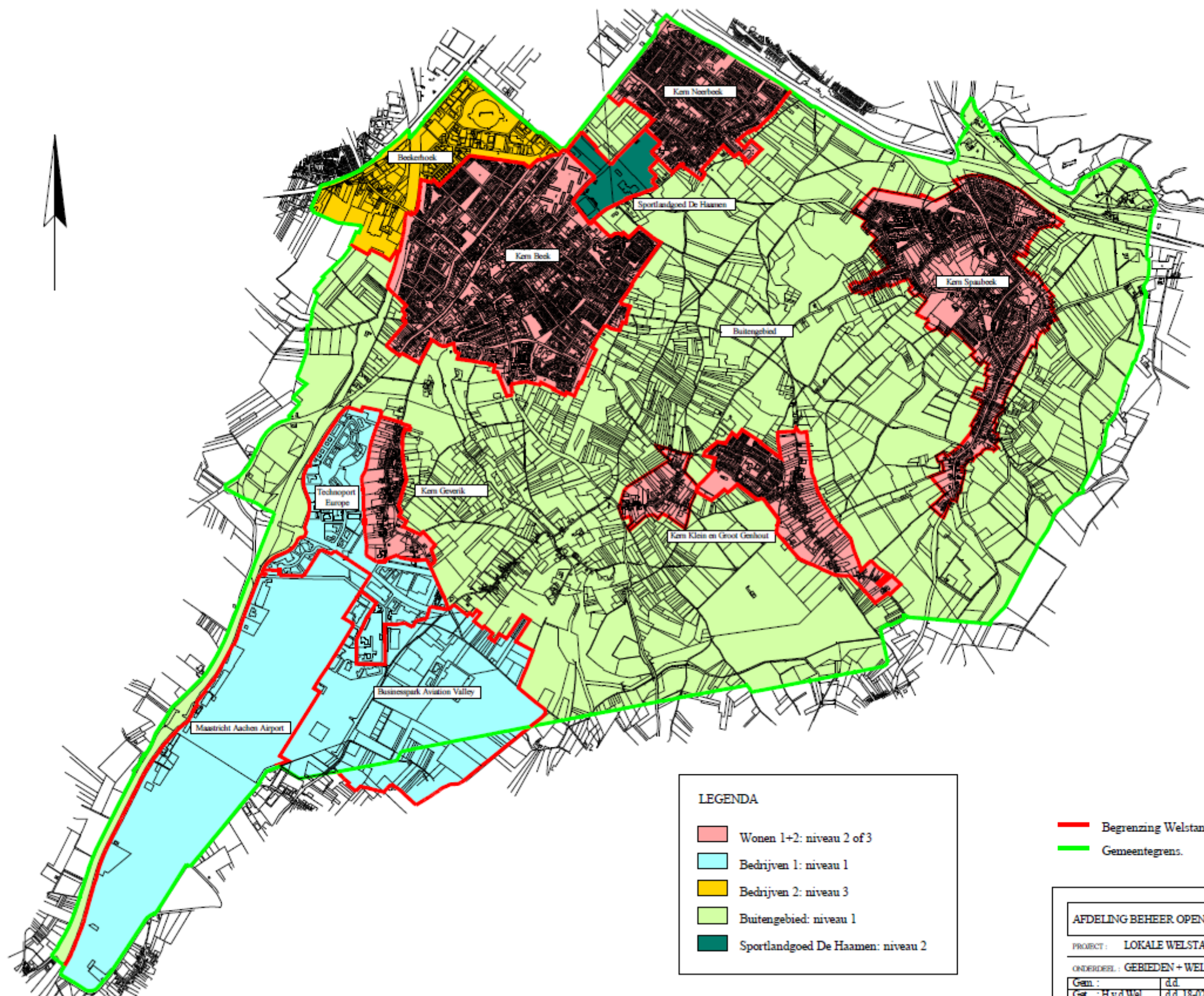
- c. het college kan een tweede, onafhankelijk advies aanvragen bij de een aangewezen commissie of dorpsbouwmeester van een gemeente in Zuid Limburg.
- d. het college kan eerst mogelijkheid 'b' uitvoeren en - wanneer het zich na heroverweging niet met het advies van de dorpsbouwmeester kan verenigen - daarna overgaan tot mogelijkheid 'c'. Alvorens tot het inwinnen van dit tweede advies over te gaan, geven burgemeester en wethouders hiervan kennis aan de dorpsbouwmeester. Burgemeester en wethouders stellen de aanvrager van de vergunning eveneens op de hoogte van het voornemen als bedoeld in het eerste lid.
- e. De gemeente stuurt het secretariaat van de hiervoor bedoelde commissie of dorpsbouwmeester de volledige bescheiden voor het uitbrengen van een welstandsadvies, zoals genoemd in de gemeentelijke welstandsnota en/of de Ministeriële regeling omgevingsrecht.
- f. informatie over de termijn waarbinnen de second opinion moet worden uitgebracht;
- g. In het belang van een onbevangen en onafhankelijk tweede advies worden de al uitgebrachte welstandsadviezen van de dorpsbouwmeester niet ter beschikking gesteld aan de commissie of dorpsbouwmeester waar de adviesaanvraag voor ligt.
- h. Om de onafhankelijkheid van de tweede welstandscommissie te waarborgen, onthouden eventuele betrokken ambtenaren, de secretaris welstand en de dorpsbouwmeester en leden van de commissie of dorpsbouwmeester waar de adviesaanvraag voor ligt zich van onderling contact ten aanzien van de inhoud van het oorspronkelijke advies.
- i. De welstandscommissie die een aanvraag voor tweede advies ontvangt, behandelt deze aanvraag als ware het een reguliere aanvraag voor het eigen werkgebied, met inachtneming van de daarvoor geldende procedures en de door de aanvrager aangegeven behandelingstermijn. De commissie of dorpsbouwmeester stelt zich waar nodig nader op de hoogte van de situatie ter plaatse door een bezoek aan de locatie, hetzij door de secretaris welstand en/of gemandateerde, hetzij door de gehele commissie of de dorpsbouwmeester.
- j. Het aanvragen van een tweede advies kan uitsluitend door of namens het College van burgemeester en wethouders geschieden.

#### **Artikel 20 Openbare vergadering**

1. Als er belangstellenden aanwezig zijn, licht de dorpsbouwmeester bij de start van de vergadering de vergaderprocedure en de rol van het welstandsadvies in de vergunningprocedure toe.
2. Belanghebbenden en belangstellenden hebben geen spreekrecht, indien zij daarvoor vooraf geen afspraak hebben gemaakt met de secretaris welstand.
3. Bij de behandeling van een plan:
  - a. De secretaris introduceert het plan, licht dit toe en verstrekt relevante gegevens over het welstandsbeleid voor het betreffende object en gebied. Indien van toepassing, vat de dorpsbouwmeester het eventueel in een eerdere beoordeling gegeven advies samen voor de aanvrager en publiek.
  - b. De dorpsbouwmeester stelt opdrachtgevers, ontwerpers, eventuele andere belanghebbenden en belangstellenden (voor zover zij daartoe een afspraak hebben gemaakt), in de gelegenheid om het plan toe te lichten. De dorpsbouwmeester stelt, afhankelijk van de mate waarin de agenda dit toelaat, de maximale spreektijd van eenieder vast.
  - c. De dorpsbouwmeester leidt de beraadslagingen over het plan. De beraadslagingen zijn openbaar, maar niet uitgenodigde belanghebbenden kunnen er niet aan deelnemen.
  - d. De dorpsbouwmeester formuleert een onafhankelijk en objectief advies, gebaseerd op het gemeentelijke welstandsbeleid, c.q. de gemeentelijke welstandscriteria.
  - e. De dorpsbouwmeester vat in elk geval de beraadslaging in begrijpelijke taal samen voor de schriftelijke verslaglegging van het advies door de secretaris welstand en geeft aan wat eventuele vervolgstappen zijn.
  - f. De dorpsbouwmeester gaat vervolgens over tot behandeling van het volgende plan.
4. De secretaris welstand is verantwoordelijk voor de redactie van het schriftelijk uit te brengen advies. Hij mag in zijn geschreven advies, zonder de dorpsbouwmeester daarin te kennen, niet afwijken van wat in de openbare vergadering is geadviseerd.







LEGENDA

- Wonen 1+2: niveau 2 of 3
- Bedrijven 1: niveau 1
- Bedrijven 2: niveau 3
- Buitengebied: niveau 1
- Sportlandgoed De Haamen: niveau 2

- Begrenzing Welstandsgebieden.
- Gemeentegrens.

AFDELING BEHEER OPENBARE RUIMTE

PROJECT: LOKALE WELSTANDSNOTA

ONDERDEEL: GEBIEDEN + WELSTANDSNIVEAUS

Gem.:	dd.	Schaal:	Tekeningnr.:
Ger. : H.v.d.Wel	dd 19-02-2004		
Gew. : H.v.d.Wel	dd 31-10-2016		O-19-A3

