



GEMEENTE
ARCEN EN VELDT
BERG
GENE

Visie welstandsbeleid district Noord-Limburg

Voor de gemeenten
Gennep
Bergen
Arcen en Velden

Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg
Roermond, november 2001

Colofon

Projectnummer: R 2001-015
Opdrachtgever: district Noord-Limburg
Type: regionota welstandsbeleid
Titel: Visie welstandsbeleid district Noord-Limburg
Datum: november 2001
Basis lay-out: Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg
Auteurs: ing. A. Göttgens en ir. J. Jongeling-Rooth
Fotografie: Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg
Met bijdragen van: de gemeenten Gennep, Bergen en Arcen en Velden

© 2001

Samenstellers Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, Roermond

Voorwoord

Deze regionale welstandsnota Noord-Limburg voor de gemeenten Genneep, Bergen en Arcen en Velden is opgezet in de vorm van een visie op het welstandsbeleid vanuit de voorbereidende werkgroep van de gezamenlijke gemeenten aan het breder publiek (gemeenteraadsleden en burgers).

Deze nota neemt de lezer mee in een heel proces van keuzes die moeten worden gemaakt om tot een gedragen gemeentelijk welstandsbeleid te kunnen komen. De tekst is daartoe in deze versie meer uitgebreid dan in de definitieve nota nodig zal zijn. Echter in het belang van het wordingsproces is nu toch voor deze volledige weergave gekozen. De te maken keuzes zijn de basis voor het welstands- en ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de drie gemeenten. De overwegingen worden direct gevolgd door een praktisch voorstel voor uitwerking.

Deze nota geeft een voorzet voor het instrumentarium voor het gezamenlijke welstandsbeleid van het gehele district en bevat allereerst die onderdelen die als gemeenschappelijke componenten door de drie gemeenten gezamenlijk en unaniem vastgesteld worden als beleidsaspecten voor ruimtelijke kwaliteit en welstandsbeleid voor het gehele district. Daarop volgend is voor de gemeenten afzonderlijk een nadere uitwerking met specifiek lokale parameters, ontwikkelingen, visies en ambities opgenomen. Deze opzet is voortgekomen uit de wens voor het hele district en met één welstandscommissie uniform te kunnen werken en toch maximaal te kunnen inspelen op lokale situaties en politieke keuzes. Met dit samenstel van beleidsregels nemen de gemeentebestuurders hun verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht en het opstellen van een welstandsnota.

Het bestuur van het district Noord-Limburg, als vertegenwoordiger van de drie aangesloten gemeenten, heeft het opstellen van deze regionale welstandsnota opgedragen aan de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, de provinciale welstandsorganisatie die gemeenten faciliteert op het gebied van welstand en ruimtelijke kwaliteit.

De basis voor de in deze nota neergelegde voorstellen zijn de bevindingen van de onderzoekers van de stichting. Dit betreft meest objectieve observaties en analyses en is een cruciale stap in het proces tot het tot stand komen van een maatschappelijk verantwoord welstandsbeleid. Deze onderzoeksresultaten zijn aan de gemeenten voorgelegd, op juistheid getoetst en van lokale en politieke randvoorwaarden voorzien.

De eerste hoofdstukken beschrijven voornamelijk het formeel juridisch kader van de welstand. Het is gebaseerd op de Modelnota "Naar een gemeentelijke welstandsnota", opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Rijksbouwmeester, de Federatie Welstand en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hierin zijn de benodigde ingrediënten van een gemeentelijke welstandsnota aangedragen. Deze Modelnota is in hoofdlijnen gebaseerd op het voorstel tot wijziging van de Woningwet dat in september 1999 aan de Tweede Kamer is aangeboden, alsook op het gelijktijdig aangeboden onderzoeksrapport *Welstand op een nieuwe leest*. Het wetsvoorstel is inmiddels op 16 oktober j.l. met algemene stemmen aangenomen in de Eerste Kamer. Daarnaast heeft staatssecretaris Remkes op 26 november de concept Algemene Maatregel van Bestuur vergunningvrij bouwen naar de Eerste en

Tweede Kamer gestuurd. Het geheel van regelgeving zal per 1 juli 2002 in werking treden. Aan de wet is een overgangstermijn van 1½ jaar verbonden.

Na het procedurele gedeelte zijn per gemeente de specifieke gebieden beschreven met de regionale streekeigen kenmerken. Deze beschrijvingen zijn opgesteld op basis van gedegen onderzoek door de Stichting en in wisselwerking met de gemeenten. De bevindingen zijn in deze nota neergelegd en hebben geleid tot deze voorstellen voor de gebiedsgerichte criteria en de gemeentelijke ambitie. De betrokken bestuurders en ambtenaren hebben in diverse werkgroepen hun inbreng gehad. Ook de welstandscommissie is betrokken bij het onderzoek en zal over deze nota adviseren. Voor de afzonderlijke gemeenten zijn alleen de van toepassing zijnde gebieden opgenomen in de nota; voor het districtsbestuur en de welstandscommissie zijn alle beschrijvingen gebundeld.

In deze nota Visie welstandsbeleid district Noord-Limburg zijn alle ingrediënten voor de wettelijk vereiste gemeentelijke welstandsnota samengebracht. Deze visie wordt nu aangeboden voor brede bekendmaking, besluitvorming en inspraak.

Leeswijzer

Twee aspecten: één beleid

Deze welstandsnota bestaat per gemeente uit twee gedeelten: het procedurele deel van de Visie welstandsbeleid district Noord-Limburg waarin zaken geregeld zijn die voor het gehele welstandsdistrict gelden, en het deel Welstandscriteria, waarin per gemeente de specifieke randvoorwaarden voor het welstandsbeleid zijn ingevuld. Deze twee delen zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden en vormen één beleid.

Ten behoeve van het overzicht voor gehele district, het districtbestuur en de welstandscommissie, is daarnaast een aparte versie uitgebracht waarin alle gegevens van het gehele district zijn samengebracht.

Visie welstandsbeleid district Noord-Limburg

In het *Voorwoord* is uiteengezet wat de randvoorwaarden voor de totstandkoming van dit beleidsstuk zijn geweest.

Deze *Leeswijzer* is te zien als de gebruiksaanwijzing en verklarende inhoud van de nota.

Onder de noemer *De actualiteit in een notendorp* is een artikel opgenomen dat de actuele stand van zaken ten aanzien van de wijziging van de Woningwet weergeeft.

Artikel A dient nog bij de daadwerkelijke vaststelling te worden ingevuld om de nota een formele status te geven.

In hoofdstuk 1 *Preamble* worden de wettelijke randvoorwaarden van de nieuwe Woningwet uitgewerkt wat betreft de gevolgen voor de individuele gemeenten en hun welstandsbeleid.

In hoofdstuk 2 *Beleidsregels betreffende beleidsbepalingen, participanten en procedures* worden procedurele zaken en nieuwe mogelijkheden ingevolge de nieuwe Woningwet rondom de praktijk van het welstandstoezicht nader beschreven.

Hoofdstuk 3 *Beleidsregels betreffende de welstandscriteria* bevat de achtergronden en afwegingen voor het opstellen van de uiteindelijke welstandscriteria, gedifferentieerd naar gebieden en objecten. In dit hoofdstuk zijn in afzonderlijke paragrafen de volgende soorten criteria opgenomen: algemene of vangnetcriteria, gebiedsgerichte criteria, objectgerichte criteria of thema's, criteria voor kleine, veelvoorkomende bouwplannen (waaronder loketcriteria) en beoordelingskaders voor grote bouwprojecten.

In paragraaf 3.2 *Algemene Criteria* zijn de randvoorwaarden opgenomen waaraan elk bouwwerk, in welk gebied dan ook, tenminste aan moet voldoen. Deze criteria zijn ook bruikbaar als 'vangnetcriteria' indien ander beleid ontbreekt.

In paragraaf 3.3 *Gebiedsgerichte criteria* zijn meer specifieke criteria vastgelegd waaraan gebouwen in een bepaald gebied, gezien de karakteristiek en de gemeentelijke ambitie met betrekking tot dat gebied, moeten voldoen. De gebieden zijn aangegeven op de bijbehorende kaarten. De gebiedsbeschrijvingen hebben een individuele nummering per gemeente.

Paragraaf 3.4 *Objectgerichte criteria* geeft de nadere richtlijnen voor bepaalde veel voorkomende of typologisch met het gebied verbonden soorten gebouwen zoals infrastructuur, incidenten/ recreatiecomplexen, buitengebied en glastuinbouw. Ook deze bladen zijn per gemeente genummerd.

Paragraaf 3.5 *Kleine plannen* bevat loketcriteria aan de hand waarvan bepaalde kleine, veelvoorkomende plannen ambtshalve kunnen worden afgehandeld. Dit geeft tevens een overzicht van de eisen van de categorieën 'vrije bouwwerken' (waarvoor geen vergunning nodig is) en 'lichte vergunningplicht' (hiervoor is een korte procedure van kracht).

Tot slot is een *Overgangsbepaling* opgenomen om de overgang naar het nieuwe gemeentelijke beleid te formaliseren.

In aansluiting op het groene boek van de Modelnota "Naar een gemeentelijke welstandsnota" zijn de pagina's die concreet op het beleid betrekking hebben op groen papier weergegeven. Hierdoor wordt het verschil tussen beleidsstuk en inhoudelijke beschrijvingen met informatieve bijlagen inzichtelijker.

In de bijlagen zijn nog opgenomen een conceptverordening op de welstandscommissie in districtverband, het daarbij behorende convenant met de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, een verslag van het interview met de welstandscommissie omtrent de huidige werkwijze, de lijst van vergunningsvrije bouwwerken, de gemeentelijke lijst van monumentale objecten en een begrippenlijst.

De actualiteit in een notendop

Om de actuele stand van zaken bij het uitbrengen van deze nota weer te geven is hieronder onverkort een artikel weergegeven dat de essentie van de aanstaande wijzigingen van de Woningwet aangeeft. Het artikel is in september 2000 in het tijdschrift 'Stadswerk' verschenen en is geschreven door Noud de Vreeze en José van Campen van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland. Zij hebben expertise opgedaan met opstellen van welstandsbeleidsnota's voor vier gemeenten in Noord-Holland en hebben nog twintig nota's in voorbereiding.

Nieuwe contouren voor welstandstoezicht

Het begint zo langzamerhand duidelijk te worden dat het welstandstoezicht bij het verlenen van bouwvergunningen nooit meer zal zijn wat het altijd geweest is. Misschien hoopten sommigen dat de deregulering van de bouwregelgeving zou leiden tot het afschaffen van de soms nogal controversiële esthetische beoordeling van bouwplannen door een commissie van deskundigen. Maar zo'n radicale breuk met de typisch Nederlandse traditie van bouwtoezicht haalde het niet.

In zijn voorstellen tot wijziging van de woningwet probeert Staatssecretaris Remkes voor wat betreft de regulering van het welstandstoezicht te laveren tussen twee uitersten. Enerzijds honoreert hij de wens van veel lokale besturen om verantwoordelijk te kunnen blijven voor een finaal oordeel over de kwaliteit en de passendheid van bouwplannen. Zo'n oordeel als onderdeel van een bouwvergunningprocedure heeft nu eenmaal een wettelijke grondslag nodig. Anderzijds komt de Staatssecretaris tegemoet aan de soms uitbundige maatschappelijke kritiek op het functioneren van welstandscommissies. Het gaat dan bijvoorbeeld om de subjectiviteit van allerlei esthetische waarde-oordelen, om de willekeur en de arrogantie van sommige commissieleden, de bemoeizucht met onbelangrijke details, de beslotenheid van de vergaderingen en het gebrek aan consistentie in de uitwerking van welstandsadviezen in de lokale bouwpraktijk.

De voorstellen voor het nieuwe regime van welstandstoezicht in de woningwet zijn gebaseerd op twee principes: een publiekrechtelijke esthetische toets van bouwvergunningaanvragen blijft mogelijk, maar aan de totstandkoming van die beoordeling worden hoge eisen gesteld om het democratische gehalte, de transparantie en de consistentie te waarborgen. Het wetsvoorstel is nog niet definitief door de Eerste Kamer gefiatteerd¹, maar de contouren voor een nieuwe aanpak van welstandstoezicht als onderdeel van de bouwvergunning-procedure beginnen wel duidelijk te worden.

Er zijn nog maar een paar losse eindjes, waarover nog geen overeenstemming is bereikt tussen Kamer en Regering. Zo is er nog discussie over de definitieve regeling van vergunningsvrije en vergunningsplichtige werken². De Staatssecretaris heeft ingezet op een aanzienlijke verruiming van de definitie van vergunningsvrije bouwwerken, maar heeft met zijn zogenaamde "voor-achterkant-benadering" voor veel situaties onvoldoende duidelijkheid

¹ Inmiddels d.d. 16 oktober met algehele stemmen aangenomen (SRKL)

² D.d. 26 november naar Eerste en Tweede Kamer verstuurd, als bijlage 4 opgenomen (SRKL)

geschapen. Terecht stellen leden van de Eerste Kamer de vraag of het altijd wel juridisch helder is wat de voorkant en wat de achterkant van een woning of woongebouw is. Het ware wellicht duidelijker en meer in overeenstemming met het publieke belang van welstandstoezicht als "zichtbaarheid vanaf de openbare weg" het indelingscriterium voor vergunningsvrij en vergunningsplichtig zou zijn. Burgers, en uiteindelijk zelfs rechters, kunnen immers dat criterium altijd zelf verifiëren. Het kan maar weinig ruimte voor meningsverschillen opleveren, en bij twijfelgevallen zal de intentie van de wetgever om met welstandstoezicht vooral het belang van de publieke ruimte te behartigen, doorslaggevend kunnen zijn.

Een tweede discussiepunt betreft het amendement van de PvdA-fractie uit de Tweede Kamer dat gemeentebesturen de mogelijkheid biedt om welstandstoezicht te laten uitoefenen door een daartoe benoemde stadsbouwmeester. Terecht stellen diverse leden van de Eerste Kamer vast dat daarmee alle zorgvuldig opgebouwde procedurele waarborgen voor vermaatschappelijking, transparantie en politieke legitimatie van het welstandstoezicht teniet worden gedaan. Eén meneer of mevrouw vergadert nu eenmaal niet in het openbaar, legt geen verantwoording af in een jaarverslag en zal ook niet zo gemakkelijk werken volgens een beleidsnota met expliciete beoordelingsrichtlijnen. Bovendien zien wij een stadsbouwmeester nog niet al die honderden bouwvergunningaanvragen per jaar behandelen, waarover het in een doorsnee commissie van een middelgrote gemeente veelal gaat. De chef-kok van een belangrijk hotel moet ook niet gevraagd worden om op te treden als inspecteur voor de keuringsdienst van waren. Zo'n voorstel geeft blijk van een gebrek aan inzicht in de dagelijkse praktijk van het welstandstoezicht. Het reguliere werk van welstandscmissies is wellicht volgens sommigen overbodig, maar je kunt het niet laten doen door een stadsbouwmeester. Hoe succesvol in sommige gemeenten een stadsbouwmeester ook functioneert, zijn rol beperkt zich altijd tot advisering en begeleiding in het kader van grote strategische projecten en cruciale beleidsvraagstukken in stadsontwikkeling en ruimtelijke ordening. Dergelijke thema's komen misschien ook wel aan de orde in sommige welstandscmissies, maar de dagelijkse praktijk richt zich daar toch vooral op de esthetische toets van een grote hoeveelheid heel alledaagse bouwvergunningaanvragen, en slechts heel zelden op het begeleiden en bijsturen van ontwerpprocessen voor strategische projecten.

Los van deze nog niet uitgekristalliseerde punten in de behandeling van het wetsvoorstel begint de toekomst van "het welstandstoezicht op een nieuwe lees" zich steeds duidelijker af te tekenen. Cruciaal is de handhaving van de wettelijke mogelijkheid om bouwvergunningaanvragen te toetsen aan esthetische criteria. Maar daartoe moeten de systematiek van beoordeling en de hoofdlijnen van de beoordelingscriteria wel in een gemeentelijke beleidsnota zijn vastgelegd. En over de werking ervan moet jaarlijks worden gerapporteerd aan de gemeenteraad. Deze beleidsnota en de jaarlijkse rapportage zullen het fundament moeten vormen voor de praktijk en de politieke legitimatie van het welstandstoezicht.

Het gemeentebestuur zal op hoofdlijnen moeten vastleggen hoe en ten dienste van welke doelstellingen het welstandstoezicht moet functioneren: welke prioriteiten worden gesteld, waar moeten hoge eisen worden gesteld en waar mogen de normen voor de toekenning van

bouwvergunningen wel wat soepeler zijn, welke kwaliteiten in de bestaande gebouwde omgeving moeten tenminste worden gewaarborgd en waar mag geëist worden dat met wat extra inspanning stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit wordt toegevoegd?

Burgers, ontwerpers, opdrachtgevers en bouwers zullen in de welstandsbeleidsnota moeten kunnen vinden waar ze aan toe zijn bij de beoordeling van hun bouwvergunningaanvraag. Andere oordelen dan die zijn gebaseerd op de principes uit de welstandsbeleidsnota zullen immers geen rechtsgrond meer hebben.

Dat stelt hoge eisen aan de redactie van dergelijke nota's én aan de werkwijze van de welstandscommissies. De principes moeten immers helder en controleerbaar zijn, voldoende gedetailleerd, én aansluiten op de politieke doelstellingen van een gemeentebestuur. Maar ze moeten ook weer niet zodanig conservatief, rechtlijnig en eenduidig prescriptief zijn, dat allerlei nieuwe, betekenisvolle ontwikkelingen worden uitgesloten. Hoe moet aan dergelijke tegenstrijdige verwachtingen worden voldaan?

Welstandsbeleidsnota's moeten de procedurele regels met betrekking tot het functioneren van het welstandstoezicht beschrijven, conform de wettelijke regels die daarover bestaan en met een verdere uitwerking van die punten waarover een gemeentebestuur zelfstandig kan beslissen. Het gaat dan om zaken als de procedure bij de behandeling van bouw aanvragen, termijnen en de beroepsmogelijkheden, de samenstelling van de welstandscommissie en de benoemingsprocedure van de commissieleden, de regeling van de openbaarheid en de orde van de vergadering, de rapportage- en verantwoordingsverplichting, de relatie met Bouw- en Woningtoezicht, de mogelijkheden van vooroverleg en supervisie etc. Veel van deze zaken lagen al vast in een gemeentelijke verordening, maar omdat de nieuwe woningwet enkele nieuwe elementen bevat, zoals het verplichte jaarverslag en de beperkte benoemingstermijn van commissieleden, en omdat in veel gemeenten allerlei gebruiken gangbaar zijn geworden die niet gebaseerd zijn op formele politieke besluiten, is het verstandig om alle procedurele principes weer eens scherp tegen het licht te houden en opnieuw te fatteren.

Het procedurele gedeelte is het gemakkelijke gedeelte van een welstandsnota. De kern van verhaal wordt natuurlijk gevormd door de principes en uitgangspunten voor de beoordeling van bouwplannen. Juist op dit punt zal welstandstoezicht nooit meer zijn wat het geweest, omdat een negatief welstandsoordeel na de wijziging van de woningwet alleen nog juridisch houdbaar is, als het gebaseerd is op de principes van expliciet beleid. Daarbij moet gestreefd worden naar duidelijkheid, controleerbaarheid en een voldoende mate van gedetailleerdheid, zodanig dat burgers, politici en vakmensen kunnen begrijpen en controleren waar het welstandstoezicht goed voor is en welke maatschappelijke waarden ermee worden nagestreefd. Daarbij zal men ervoor moeten waken dat regels en beoordelingskaders niet alle vernieuwing en onvoorziene nieuwe kwaliteiten in architectuur en stadsontwikkeling in de weg staan. Men zal moeten accepteren dat een welstandsoordeel nooit de optelsom kan zijn van objectieve, meetbare standaardobservaties, hoe zorgvuldig en adequaat de beoordelingscriteria en aandachtspunten ook zijn opgesteld.

De volgende opbouw van criteria voor de esthetische beoordeling van bouwvergunningen biedt een alternatief voor het gevaar van een al te rigide systeem van gedetailleerde regels,

alle vernieuwing en alle onvoorziene maar spannende en waardevolle toevoegingen aan de gebouwde omgeving onmogelijk zou maken.

Van ieder bouwplan mag tenminste verwacht worden dat het de bestaande omgeving niet onnodig bruuskeert, niet slechter maakt dan die nu is. De gewone reguliere stroom van bouwvergunningaanvragen heeft veelal betrekking op veranderingen en toevoegingen aan bestaande gebouwen en op kleine nieuwe bouwvolumes in een bestaande verkaveling of in een bestaand landschap. Dergelijke bouwplannen kunnen worden behandeld met een zeker accent op het criterium "samenhang", waarin tot uitdrukking komt dat in een bouwplan tenminste rekening wordt gehouden met een zekere harmonie ten opzichte van bestaande kwaliteiten en karakteristieken. Dit vraagt om zogenaamde gebiedsgerichte beoordelingskaders, gebaseerd op een beschrijving van de waardevolle kenmerken van bepaalde geografische ensembles, zoals buurten, pleinen, lange routes en linten, landschappen, dorpskernen etc. Daarin kan de lat hoog of laag worden gelegd, met veel of juist minder nadruk op wat waardevol gevonden kan worden in de bestaande context. Daarnaast, en in aanvulling daarop, kan een bouwplan positief of negatief worden beoordeeld als het weliswaar niet voldoet aan deze op samenhang gerichte beoordelingscriteria, maar juist nieuwe en andere kwaliteiten aan de orde stelt in relatie tot de omgeving. Het gaat dan om uitzonderlijke en interessante ontwerpen, die de bestaande gebouwde omgeving in kwalitatieve zin verder brengen, zonder dat die mogelijkheid was voorzien bij het opstellen van het welstandsbeleid. Voor deze op karakter en vakmanschap gebaseerde beoordelingscriteria zou de welstandsnota algemene architectonische en stedenbouwkunde principes moeten bevatten, naast en in aanvulling op de hiervoor beschreven gebiedsgerichte criteria, zodanig dat er een inhoudelijke grondslag ontstaat voor oordelen die op meer zijn gebaseerd dan alleen op het beschermen van een bepaalde bestaande omgeving. De welstandscommissie zal dergelijke oordelen altijd kunnen motiveren, als daartoe een bruikbaar algemeen beoordelingskader met heldere en controleerbare beschrijvingen in de welstandsnota is opgenomen.

Vervolgens zijn er de beoordelingscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken die een bepaalde regio gangbaar kunnen zijn. Het gaat er hierbij vooral om zodanige regels te stellen dat allerlei bekende uitwassen kunnen worden voorkomen. Die uitwassen blijken zich nogal eens voor te doen, bijvoorbeeld bij het plaatsen van dakkapellen op woningen, die deel uitmaken van een samenhangend geheel, erfafscheidingen, die grenzen aan de openbare ruimte, rolluiken en reclameobjecten in een historische binnenstad etc.

Bij diverse provinciale welstandsorganisaties en ook bij sommige goed georganiseerde gemeentelijke welstandscommissies is de laatste jaren veel ervaring opgedaan met het in brochures vastleggen van beoordelingskaders voor dergelijke bouwaanvragen, zelfs zodanig dat ze vaak als loketcriteria aan de balie van Bouw- en Woningtoezicht konden worden gehanteerd. Nieuw is dat ze nu kunnen worden gelegitimeerd in het kader van een gemeentelijk beleid, en dat er ook prioriteiten aan kunnen worden toegevoegd, waarin het relatieve belang tot uitdrukking komt, dat een gemeentebestuur wenst toe te kennen aan een bepaald soort bouwwerk in een bepaalde context. Voor het welstandstoezicht in de historische binnenstad kan een strenger regime wenselijk zijn dan op een bedrijventerrein, ook als het om kleine veel voorkomende bouwwerken gaat.

Uiteraard gelden deze standaard-loket-criteria alleen voor het enigszins stroomlijnen van grote hoeveelheid standaard-bouwaanvragen, die, als er geen enkele vorm van coördinatie en bijsturing meer zou zijn, de kwaliteit van de gebouwde omgeving ernstig kan aantasten. Het toepassen van een 'standaard' bij de beoordeling van deze bouwaanvragen is niet bedoeld een standaard-op lossing af te dwingen, maar om de procedure rond veel voorkomende bouwaanvragen te versnellen, door de ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht een maat te geven om zelfstandig, gemachtigd in het kader van het welstandsbeleid, het kaf van het koren te scheiden. Voor wie in deze sfeer iets bijzonders wil dat buiten de standaard-criteria valt, is er altijd de mogelijkheid een bouw aanvraag voor te leggen aan de welstandscommissie, die zich dan bij goedkeuring of afwijzing moet baseren op algemene gebiedsgerichte criteria en aandachtspunten, die zijn vastgelegd in het welstandsbeleid.

Tenslotte is bijzondere aandacht nodig voor strategische bouwwerken met belangrijke stedenbouwkundige implicaties, zoals een nieuwe woonwijk, een stadhuiscomplex in een oude binnenstad, of de reconstructie van een oud havengebied. De welstandscriteria zoals hierboven beschreven zullen in veel gevallen niet adequaat zijn voor dergelijke grootschalige en structuurbepalende bouwwerken, omdat er vaak sprake is van een nieuwe context en van de ambitie om nieuwe architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten te realiseren. Wellicht schuift daar dan de stadsbouwmeester aan tafel met een zelfstandige bevoegdheid om kwalitatieve oordelen uit te spreken, maar als hij een inhoudelijk kwalitatief oordeel van de welstandscommissie op prijs stelt, of als een gemeentebestuur zich over dergelijke bouwplannen door een breed forum wil laten adviseren, dan zou het in het licht van de nagestreefde transparantie en controleerbaarheid van de beoordelingscriteria wenselijk zijn dat de welstandsnota voorschrijft dat voor zo'n oordeel een expliciet en specifiek kader op grond van stedenbouwkundige principes vastgesteld moet worden, zodat de welstandscommissie zijn oordeel tenminste kan baseren op de stedenbouwkundige ambities die aan zo'n project ten grondslag behoren te liggen. Voor strategische bouwwerken dus altijd eerst een stedenbouwkundige principe-nota, een beeldkwaliteitplan of een stedenbouwkundig programma van eisen, als kader voor een welstandsoordeel over bouwplannen.

Uit deze beschrijving van de belangrijkste consequenties van de wijziging van de woningwet voor het lokale welstandsbeleid kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

1. Anders dan in de pers vaak wordt gesuggereerd, is het maatschappelijke en politieke draagvlak voor welstandstoezicht op lokaal niveau nog steeds zo groot, dat van afschaffen van deze waardevolle Nederlandse traditie geen sprake kan zijn. Naast de technische beoordeling van de kwaliteit van bouwplannen op grond van het Bouwbesluit en een ruimtelijk-functionele toets op grond van bestemmingsplannen, is een esthetische beoordeling op z'n plaats omdat in de opdrachtformulering en de ontwerpprocedure voor grote en kleine bouwwerken lang niet altijd voldoende is gewaarborgd dat met zorg rekening wordt gehouden met de omgeving.

2. De verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving krijgt volgens de nieuwe principes voor het welstandstoezicht een stevige impuls die zichtbaar zal maken dat de ene gemeente de andere niet is, en dat binnen een gemeente ook nog verschillende prioriteiten kunnen worden gesteld ten aanzien van het nagestreefde kwaliteitsniveau. Het wordt voor gemeentebesturen gemakkelijk om het welstandstoezicht beëindigen, en wellicht zullen veel burgers zo'n besluit ondersteunen. Maar op lange termijn zal behoefte blijven bestaan aan een zekere politieke regulering van de kwaliteit van de openbare ruimte en van de gebouwen die bepalend zijn voor de uiterlijke verschijningsvorm van buurten, straten en pleinen. Het is verstandig dat het accent daarbij ligt op het publieke karakter van bouwwerken, dus een zekere vrijheid op binnenterreinen en achtererven is wenselijk, zolang daar de gerechtvaardigde particuliere belangen van burens en overburen adequaat privaatrechtelijk kunnen worden beschermd.
3. Welstandsoordelen moeten voortaan gebaseerd zijn op expliciete beleidsregels, waarin het publieke belang van welstandstoezicht met betrekking tot de kwaliteit van het publieke domein tot uitdrukking komt. Het wordt daarbij mogelijk om te differentiëren naar niveau en gedetailleerdheid, zodanig dat kwalitatieve prioriteiten van een gemeentebestuur tot uitdrukking komen in verschillende delen van het gemeentelijk grondgebied.
4. Het formuleren van beoordelingscriteria is zowel vakinhoudelijk als redactioneel een delicate aangelegenheid, waarmee nog de nodige ervaring moet worden opgedaan. Als de ambities van de wetgever met betrekking tot transparantie en controleerbaarheid serieus genomen worden, én als tegelijkertijd gestreefd wordt naar voldoende ruimte voor spannende onverwachte, onvoorziene, tegendraadse maar waardevolle architectonische en stedenbouwkundige prestaties, dan moet juist dit dilemma centraal blijven staan in het welstandsbeleid. Het is een wellicht onaangename, maar onvermijdelijke en eigenlijk ook intrigerende paradox, waaraan de welstandscommissie uiteindelijk als commissie van deskundige adviseurs z'n bestaansrecht ontleent.

-:-:-:-:-

Dit artikel van Noud de Vreeze en José van Campen van augustus 2001 geeft precies de essentie aan van de aanstaande 'cultuuromslag' en kan als checklist fungeren voor het in deze nota geformuleerde nieuwe gemeentelijke beleid.

Inhoud

Colofon	2
Voorwoord	3
Leeswijzer	5
De actualiteit in een notendop	7
Inhoud	13
Artikel A	15
Hoofdstuk 1 Preambule	17
1.1 Welstandstoezicht, een verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur	17
1.2 De gemeentelijke welstandsnota	19
1.3 Belangrijke beleidskeuzes bij het opstellen van een welstandsnota	22
1.4 Systematiek van het welstandsbeleid	28
Hoofdstuk 2 Beleidsregels betreffende beleidsbepalingen, participanten en procedures	29
2.1 Beginsel	29
2.2 Vaststelling, wijziging en evaluatie van de welstandsnota	30
2.3 Het welstandsoordeel	31
2.4 Het welstandsadvies	32
2.5 De welstandscommissie	33
2.6 Vooroverleg	35
2.7 Stedenbouwkundige supervisie en planbegeleiding	35
2.8 Beroepsmogelijkheden	36
2.9 Excessenregeling	36
Hoofdstuk 3 Beleidsregels betreffende de welstandscriteria	37
3.1 Beginsel en algemene gebiedsbeschrijving	37
3.2 Algemene welstandscriteria	42
3.3 Gebiedsgerichte criteria	45
3.4 Criteria voor specifieke objecten	47
3.5 Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen	49
3.6 Beoordelingskaders voor grote ontwikkelingsprojecten	69
Artikel B Overgangsbepaling	71

Bijlagen

1. (Concept) Verordening welstandscommissie	1/21
2. (Concept) Samenwerkingsconvenant	1/5
3. Huidige werkwijze welstandscommissie Noord-Limburg	1/5
4. Lijst vergunningsvrije bouwwerken	1/9 en 1/31
5. Gemeentelijke lijst van monumentale objecten	1/7
6. Begrippenlijst	1/4

Artikel A

De raad der gemeente Gennep / Bergen / Arcen en Velden,

gezien de ledenbrief van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, kenmerk ... d.d. ...,
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ...,
gelet op artikel 12 a van de Woningwet,
besluit:

een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de volgende beleidsregels die burgemeester
en wethouders toepassen:

Hoofdstuk 1 Preambule

1.1 Welstandstoezicht, een verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur

In Nederland is de vormgeving van individuele gebouwen vrijwel altijd ondergeschikt geweest aan het beeld dat gebouwen en openbare ruimte samen vormen. Individuele welstand wordt verborgen achter een collectief gebaar dat door de overheid wordt bepaald en bewaakt. De Vlaamse traditie daarentegen toont welstand als een individuele verworvenheid, waardoor de gemeenschap (automatisch) beter wordt. Omdat welstand in Nederland een collectief begrip is, zijn stedenbouw en architectuur zowel professioneel als maatschappelijk van oudsher veel meer een onderwerp van gesprek dan in Vlaanderen. Al sinds de vijftiende eeuw bestaan er in Nederland lokale welstandsbepalingen en in het verlengde daarvan, welstandsdeskundigen. In 1962 werd de verplichting voor gemeenten om een welstandscommissie te benoemen, opgenomen in de Woningwet. De Nederlandse Rijksbouwmeester Wytze Patijn stelt dat de welstandscommissies 'een beetje behoren tot het culturele erfgoed van keuren en kiezen van Nederland'.

Voorstel tot wijziging van de Woningwet

De afgelopen jaren is er echter kritiek geuit op het welstandstoezicht. Die kritiek betreft niet zozeer het instituut op zich, als wel de werkwijze van de welstandscommissies en de geringe democratische controle daarop. Dit heeft mede te maken met de vraag tot hoever de betrokkenheid van de overheid zich moet uitstrekken, een vraag die in verschillende culturen en tijdperken steeds anders wordt beantwoord. In de huidige samenleving waarin individuen en organisaties ruimte vragen voor eigen verantwoordelijkheden, zal het welstandstoezicht zo moeten worden ingericht dat het transparant, toetsbaar en openbaar is, op democratische wijze tot stand komt en de burger niet meer beperkingen en (administratieve en financiële) lasten oplegt dan gegeven het doel van het welstandstoezicht strikt noodzakelijk is. Het voorstel tot wijziging van de Woningwet, dat in september 1999 is aangeboden aan de Tweede Kamer en naar verwachting in maart 2002 van kracht wordt, heeft onder meer tot doel deze veranderingen te bewerkstelligen.

Het primaat van het gemeentebestuur wordt in het wetsvoorstel aanzienlijk aangescherpt. In de eerste plaats is de gemeenteraad verplicht om een welstandsnota met 'zo concreet mogelijke' welstandscriteria vast te stellen, waardoor de welstandscommissie niet langer de normstellende rol zal hebben die zij nu in praktijk vaak heeft.

Gemeenten worden wettelijk verplicht beleid op te stellen waarin aangegeven wordt hoe het welstandsbeleid wordt geregeld en welke criteria van toepassing zijn per gebied, aan de hand van een beschrijving per gebied of objecten. Zonder regelgeving en beschrijving kan immers geen welstandsbeleid gevoerd worden. De Woningwet voorziet in heldere procedures en duidelijke gebiedsgerichte criteria voor het welstandsbeleid, waarin voor bouwaanvragen omschreven is. Dit betreft zowel informatie vooraf als ook toetsing achteraf. Behalve het welstandsbeleid voorziet de regionota in belangrijke mate in het verantwoord omgaan met de

ruimtelijke kwaliteiten binnen het grondgebied van de gemeenten in de geest van zorgvuldigheid van bestuur.

Een belangrijk aspect van de nieuwe Woningwet is de cultuuromslag die momenteel nog in het denken over welstand teweeggebracht moet worden bij een breed publiek. Naast de aandacht van gemeentelijke overheid voor de kwaliteit van leef-, werk- en woonomgeving is de aandacht van bewoners en ondernemers van groot belang om het denken over ruimtelijke kwaliteit draagvlak te geven en op waarde te schatten. Immers de kwaliteiten van onze leefomgeving bepalen mede het welzijn van bewoners en hun identificatie met hun omgeving. De welstandsnota dient een inspiratiebron te zijn voor bewoners en overheid om plannen te maken en de omgeving te beheren. Deze beleidsnota is een voorwaarde om welstandstoezicht te kunnen blijven uitvoeren.

In de tweede plaats krijgen burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij strijdigheid van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van mening zijn dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn. Jaarlijks moeten zowel burgemeester en wethouders als de welstandscommissie verslag uitbrengen over de wijze waarop zij het welstandstoezicht hebben uitgevoerd.

Het vragen van advies aan de welstandscommissie wordt in het wetsvoorstel in veel gevallen minder vanzelfsprekend. De gemeenteraad kan gebieden en bepaalde typen bouwwerken welstandsvrij verklaren. Daarnaast kan de raad zelf bepalen of de bouwvergunningaanvragen in de lichte vergunningprocedure aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie zal in veel gevallen geen taak hebben bij het uitoefenen van repressief welstandstoezicht omdat dit gericht is op excessen die ook voor niet-deskundigen storend zijn. In combinatie met de aanzienlijke uitbreiding van de categorie vergunningsvrije bouwwerken, betekent dit alles dat in de toekomst voor veel minder bouwwerken een advies van de welstandscommissie verplicht is.

Nieuwe ruimtelijke opgaven

Daar staat tegenover dat de welstandsbeoordeling zelf steeds gecompliceerder zal worden. De wettelijke bepaling dat een bouwplan ook in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand, vraagt een groot anticipatievermogen van de gemeenteraad (bij het vaststellen van de welstandscriteria), het college van burgemeester en wethouders (bij het uitvoeren van het welstandstoezicht) en de welstandscommissie (bij het geven van het welstandsadvies). Het welstandsadvies moet rekening houden met de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen op het lokale en het bovenlokale schaalniveau. De *Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening* zal een nieuwe impuls geven aan de nationale, provinciale en regionale planvorming. Het verlangen om de 'groene grens' te trekken moet worden gekoppeld aan het verlangen van veel mensen om ruim en groen te wonen en te werken. In de *Nota Wonen* wordt gewezen op de opgave om te verdichten én te verdunnen, waarbij het begrip wonen breed wordt opgevat: het gaat daarbij niet alleen om het huis, maar ook om de woonomgeving, de diensten, de zorgvoorzieningen et cetera.

De discussie over regionale differentiatie maakt de zoektocht naar de resterende samenhang tussen bebouwingsvormen en landschap urgent. De provincie heeft met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) uitgangspunten voor een integraal beleid vastgelegd waarin Limburg zich als kwaliteitsgebied profileert. Regionale verschillen worden hoog gewaardeerd, maar tegelijk vervlakt het Nederlandse landschap in razend tempo. Onderzoek wijst uit dat de vervlakking wordt veroorzaakt door woningbouw en bedrijven- of industrieterreinen die zich niet voegen in de bestaande landschappelijke structuur, maar als een olievlek rond de kern vloeien. Ook de diffuse verstedelijking door woningen en bedrijvigheid en de plaatsing van grotere uniforme bouwmassa's bij agrarische bedrijven dragen bij aan de vervlakking. De boosdoeners zijn vooral de geleidelijke, sluipende veranderingen waarop het ruimtelijk instrumentarium nauwelijks vat heeft. De ontwikkelingen vragen om een nieuwe benadering van het landelijk gebied. De VROM-Raad stelt voor de regionale differentiatie vorm te geven in drie soorten landelijke gebieden: de 'overdrukgebieden' in en rond de Randstad, de 'overloopgebieden' in de groeiregio's van Oost- en Zuid-Nederland en de 'onderdrukgebieden' in Noord- en Zuidwest-Nederland. Beeldbepalende zaken in de landelijke gebieden zijn de aanleg van stedelijke corridors, de uitvoering van de Ecologische Hoofdstructuur, de vormgeving van de overgangen tussen stad en land en de zorg voor de cultuurhistorische 'kerncollectie'. Concluderend kan worden gesteld dat de betekenis van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, voor de welstandsbeoordeling van bouwwerken in het dicht bevolkte Nederland alleen maar zal toenemen. Nieuwe ruimtelijke opgaven plaatsen de welstandsbeoordeling in een ander perspectief en zullen soms ingrijpende veranderingen vereisen in de werkwijze en de samenstelling van de welstandscommissies. Het voorstel tot wijziging van de Woningwet zet gemeenten daarbij op het spoor met nieuwe voorschriften omtrent de samenstelling en de werkwijze van de welstandscommissie.

1.2 De gemeentelijke welstandsnota

Het wetsvoorstel bepaalt dat burgemeester en wethouders en de welstandscommissie hun welstandsoordeel alleen mogen baseren op criteria die worden genoemd in een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. *Zonder een gemeentelijke welstandsnota is er in de toekomst dus feitelijk geen welstandstoezicht meer mogelijk.*

In de voorliggende welstandsnota wordt allereerst de gemeenschappelijke basis beschreven waarop welstandsbeleid (toezicht uitgevoerd door één gemeenschappelijke commissie) zal kunnen plaatsvinden.

Deze nota is in eerste instantie gericht op de gemeenschappelijke elementen die door de drie gemeenten gedragen worden, hierna aangeduid als "regionale nota" of regionota. Alleen die onderdelen waarover overeenstemming is tussen de drie gemeenten maken deel uit van de regio nota.

Daarnaast zijn individuele gemeentelijke nota's opgesteld, met specifieke gebiedsbeschrijvingen die concreet aansluiten op de situatie per gemeente en het betreffende gemeentelijk ambitieniveau, hierna aan te duiden als "lokale nota".

De regionale nota vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de lokale nota en draagt zorg voor een beginsel van gelijke behandeling voor de welstandstoets in het district

Gemeenschappelijke factor

De bijzondere cultuurhistorische en architectonische aspecten per gebied vragen om een verdergaande uitwerking in gebiedsgerichte criteria die sterk bepaald worden door het gemeentelijke ambitieniveau en de visie over de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende gemeente. Om de regionale nota op te stellen is gekozen voor een benadering op hoofdlijnen van regelgeving en beschrijvingen.

Het onderdeel regelgeving bevat algemene aspecten gericht op gemeentelijk beleid, organisatie en procedures ten behoeve van de gemeenschappelijke welstandscommissie. Dit gedeelte kan in meer concrete mate vastgesteld worden dan het onderdeel beschrijving per gebied omdat hierbij toch markante verschillen bestaan.

De gemeenschappelijke ruimtelijke kwaliteiten van zowel omgeving en objecten afzonderlijk maar vooral de samenhang tussen omgeving en gebouw (*'genius loci'*) vormen de grondslag voor het welstandsbeleid. Bij de beschrijving is daarom uitgegaan van een thematische benadering waarin wel de structurele karakteristieken naar voren komen die op meerdere locaties of kernen aanwezig zijn.

Het samenstel van regionota en lokale nota's met de beschrijvingen van de specifieke locaties per gemeente en de concrete welstandsregels voor duidelijk begrensde vastgestelde gebieden is de basis voor een verantwoord welstandsbeleid en een aanzet tot ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit maakt in totaal onderdeel uit van de wettelijke vereisten.

Juridisch kader

De welstandsnota moet worden vastgesteld door de gemeenteraad en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels. In tegenstelling tot het 'oude' regime worden de welstandscriteria niet langer opgenomen als algemeen verbindend voorschrift in de Bouwverordening. Dit maakt onder meer gebiedsgerichte differentiatie van welstandscriteria gemakkelijker. Aanvullingen en wijzigingen van de welstandsnota moeten eveneens door de gemeenteraad worden vastgesteld. Buiten de welstandsnota om mogen geen andere welstandscriteria worden gehanteerd. Indien de gemeenteraad reeds een uitputtend beleid voor de visuele kwaliteit van de verschillende delen van de gebouwde omgeving heeft geformuleerd en in een beleidsnota en eventuele deelnota's openbaar heeft gemaakt, kan hij nu in het algemeen met een herijking van die nota's en zonodig een aanpassing aan de nieuwe juridische vormvereisten volstaan. Wel zal de raad altijd de welstandsbepalingen van zijn bouwverordening moeten herzien en moeten afstemmen op de actuele wetwijziging betreffende het welstandsbeleid. Een handreiking daarvoor zal de VNG te zijner tijd opnemen in een volgende serie wijzigingen van de Modelbouwverordening 1992.

De welstandsnota heeft een belangrijke communicatieve functie. Door de welstandscriteria op papier te zetten maakt de gemeenteraad burgers en andere belanghebbenden vooraf zo concreet mogelijk duidelijk wat wordt verstaan onder 'redelijke eisen van welstand': wat kan er wel en wat kan er niet in een bepaalde situatie. Bij het formuleren van deze criteria zal een debat over ruimtelijke kwaliteit en welstandstoezicht moeten worden georganiseerd. Om te voldoen aan artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin als één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur een zorgvuldige voorbereiding is vastgelegd, zal de gemeente namelijk in praktijk bij de voorbereiding van de welstandsnota de gelegenheid tot inspraak moeten bieden. Indien de gemeente niet een bepaalde vorm van inspraak zou bieden, loopt zij het risico dat de welstandsnota als niet zorgvuldig voorbereid kan worden beschouwd.

Het verdient dan ook zeker aanbeveling, in het belang van een open en constructief inspraaktraject, na principeakkoord op de voorliggende stukken, een gecomprimeerde en geïllustreerde publieksversie samen te stellen.

De welstandsnota maakt deel uit van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, dat gericht is op het tot stand brengen van een betekenisvolle fysieke omgeving en betrekking heeft op alle aspecten daarvan: de esthetische en de functionele kwaliteit, de duurzaamheid en de cultuurhistorische betekenis. Het voorstel tot wijziging van de Woningwet gaat ervan uit dat het welstandstoezicht geen geïsoleerde aangelegenheid is maar onderdeel van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Afstemming is gewenst op het bestemmingsplan, een eventueel aanwezig beeldkwaliteitplan, een landschapsplan, een provinciale landschapsverordening et cetera.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dient als onderlegger voor het welstandsbeleid. Bij een fijnmazige onderlegger kan het welstandsbeleid desgewenst veel verder worden gedetailleerd omdat veel nauwkeuriger kan worden aangegeven wat precies moet worden verstaan onder 'redelijke eisen van welstand' dan wanneer er (nog) grote hiaten zijn in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In sommige gemeenten zal het opstellen van welstandsbeleid worden aangegrepen om het ruimtelijk kwaliteitsbeleid verder te ontwikkelen. Aanvullende instrumenten kunnen met behulp van welstandscriteria worden gespecificeerd, zoals de reclameverordening, de kapverordening, het aanlegvergunningstelsel, de bestemmingsplannen.

Welstandscriteria kunnen echter nooit worden gebruikt om tekortschietende ruimtelijke visieontwikkeling op hogere ruimtelijke schaalniveaus dan het individuele bouwwerk te compenseren.

Tot slot kan het opstellen van de lokale welstandsnota worden aangegrepen om het welstandstoezicht in z'n geheel te stroomlijnen en op nieuwe leest te schoeien. In het rapport *Welstand op een nieuwe leest* wordt een pakket maatregelen voorgesteld gebaseerd op:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk kader,
- het inrichten van mogelijkheden voor rechtszekerheidsbiedend overleg,
- het verhogen van de kwaliteit van de advisering en
- het scheppen van efficiënte en transparante procedures.

Uitgangspunt is dat het welstandstoezicht zó functioneert dat men in een vroeg stadium kan anticiperen op de welstandsbeoordeling en dat de uiteindelijke welstandstoets bij de aanvraag van de bouwvergunning geen verrassingen meer oplevert. Voor kleinere ingrepen worden daarom zo mogelijk 100% kenbare en objectieve criteria geformuleerd die snelle afhandeling mogelijk maken. Bij de middelgrote en grote bouwaanvragen wordt uitgegaan van vooroverleg met iemand die persoonlijk aanspreekbaar is voor een bepaald gebied, maar met instandhouding van de collectieve oordeelsvorming over het uiteindelijke welstandsadvies. Tijdens het vooroverleg moeten de verantwoordelijkheden duidelijk zijn: het ontwerp is een zaak van de initiatiefnemer en de beoordeling is een zaak van de commissie. Het model in *Welstand op een nieuwe leest* duidt op een wijziging van het welstandstoezicht die in bijzondere situaties het overwegen waard is. Het model combineert de waardevolle individuele begeleiding door bijvoorbeeld een stadsbouwmeester, een supervisor of een gebiedsconsulent met de zorgvuldigheid van een collectieve welstandsbeoordeling door onafhankelijke deskundigen. Het model zou bovendien passen binnen de formele structuur van de wetswijziging.

1.3 Belangrijke beleidskeuzes bij het opstellen van een welstandsnota

Het opstellen van een welstandsnota heeft méér om het lijf dan het bewerken van de abstracte welstandscriteria uit de Modelbouwverordening. Het voorstel tot wijziging van de Woningwet vraagt om een welstandsnota met 'zo concreet mogelijke' welstandscriteria die vooraf kunnen worden gedifferentieerd naar gebieden en objecten. Tegelijk moeten procedures worden ingericht die rechtszekerheid scheppen bij de interpretatie van de welstandscriteria bij een concreet bouwplan.

Het opstellen van een welstandsnota is een zaak van nauwe samenwerking tussen de verantwoordelijke bestuurders, betrokken burgers en organisaties en de vakinhoudelijk deskundigen. Tijdens het proces moeten voortdurend beleidskeuzes worden gemaakt die de richting van de volgende stap bepalen. De belangrijkste vragen betreffen:

- Wat is het 'programma van eisen' voor het welstandsbeleid?
- Langs welke weg komt de welstandsnota tot stand en hoe wordt draagvlak verkregen?
- Hoe wordt de verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders voor het welstandsoordeel ingevuld?
- Welke taken krijgt de welstandsc commissie?
- Hoe luiden de welstandscriteria?

- Hoe worden de welstandscriteria geëvalueerd, gewijzigd en aangevuld?

Deze vragen worden hieronder kort toegelicht.

Wat is het 'programma van eisen' voor het welstandsbeleid?

De gemeenteraad zal in een vroeg stadium moeten bepalen wat de grote lijnen zijn van het welstandsbeleid en met welke gegevens rekening moet worden gehouden. Iedere gemeente zal zijn eigen kleur aan het beleid geven. Bij het bepalen van de accenten spelen onder meer de volgende vragen een rol:

- Wat is de inzet van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, welke instrumenten worden gebruikt en welke zijn de consequenties daarvan voor het op te stellen welstandsbeleid? Wat is de opgave, de prioriteit voor het welstandstoezicht: welke ruimtelijke karakteristieken worden in de gemeente gekoesterd en welke ontwikkelingen baren zorg of wekken ergernis?
- Hoe kan gebiedsgerichte differentiatie van de welstandscriteria worden aangebracht? In de welstandsnota zullen gebieden worden aangewezen, beschreven en gewaardeerd op grond van waardevolle elementen en te verwachten dynamiek. De gemeenteraad kan onderscheid maken tussen welstandsvrije en welstandsplichtige gebieden. Welstandsvrije gebieden kunnen bijvoorbeeld gebieden zijn met een bepaalde functie (bedrijventerreinen) of met bepaalde ruimtelijke kenmerken (weinig ruimtelijke samenhang) of gebieden die niet zichtbaar zijn vanaf de belangrijkste doorgangswegen (binnenterreinen). Het kunnen ook nieuw te ontwikkelen gebieden zijn waar wordt gekozen voor een variant van 'het wilde wonen' of 'het wilde werken'. Welstandsplichtige gebieden kunnen desgewenst verder worden onderverdeeld in reguliere en bijzondere welstandsgebieden en door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten.
- Hoe is het welstandstoezicht nu geregeld, wat loopt goed en wat kan beter? Is integratie van welstands- en monumentenzorg gewenst? Is het gewenst om het functioneren van de welstandscommissie op een nieuwe leest te schoeien en bijvoorbeeld het model uit *Welstand op een nieuwe leest* in te voeren, waarbij externe supervisors ofwel de leden van de welstandscommissie een veel persoonlijker verantwoordelijkheid krijgen voor de planbegeleiding in een bepaald gebied maar tegelijkertijd het collectieve oordeel van de welstandscommissie wordt gehandhaafd.

Antwoord op al deze vragen is te vinden in de volgende hoofdstukken.

Langs welke weg komt de welstandsnota tot stand en hoe wordt draagvlak verkregen?

Eén van de eerste vragen is door wie de welstandsnota zal worden opgesteld: intern of extern en onder coördinatie van welke afdeling. Ook zal besproken moeten worden op welke wijze de leden van de welstandscommissie worden betrokken bij het opstellen van de welstandscriteria. Enerzijds ligt intensieve betrokkenheid voor de hand vanwege de kennis van het gebied en de voorkomende bouwplannen en omdat zij met de criteria zullen moeten werken, anderzijds is het nu juist de intentie van het wetsvoorstel om de normstellende functie van de welstandscommissie terug te dringen. Hoewel het voor de hand lijkt te liggen om de commissieleden bij de inhoudelijke voorbereiding te betrekken, is het sterk aan te

bevelen het daadwerkelijke onderzoek en het opstellen van de welstandscriteria in opdracht van het gemeentebestuur juist door andere personen te laten verrichten.

Het districtbestuur van Noord-Limburg heeft dan ook gekozen voor het uitbesteden van de ontwikkeling van de welstandsnota aan de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg in nauwe samenspraak met de gemeenten en in overleg met de welstandscommissie, zodat alle aanwezige kennis optimaal kan worden benut.

Van groot belang is ook het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak voor het welstandsbeleid. Om belangstelling onder de bevolking te wekken dienen aanvullende activiteiten te worden georganiseerd. Tijdens het voorbereidingsproces zal met de betrokken wijkorganisaties of winkeliersverenigingen moeten worden overlegd over de welstandscriteria. Dit is van belang omdat de welstandsnota een weigeringsgrond vormt voor het verlenen van een bouwvergunning. Het ligt daarom voor de hand om de welstandsnota voor te bereiden naar analogie van een eenvoudige bestemmingsplanprocedure. Het is van groot belang, zodra over deze discussienota politieke consensus op hoofdlijnen bestaat, direct per gemeente een informatieronde te organiseren. De resultaten van deze bijeenkomsten worden dan in het uiteindelijke besluit meegenomen.

Burgemeester en wethouders moeten de uiteindelijk door de raad vastgestelde beleidsnota op grond van artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht deugdelijk bekend maken. Naast de officiële bekendmaking verdient het bovendien aanbeveling om in ruime mate voorlichting te verstrekken aan de burgerij over de vastgestelde beleidsregels.

Hoe wordt de verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders ingevuld?

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de bouwvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Dat betekent dat zij een eigen verantwoordelijkheid hebben voor het welstandsoordeel en indien nodig van het advies van de welstandscommissie kunnen afwijken. Dit zal met name het geval zijn wanneer de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria naar hun oordeel niet juist heeft geïnterpreteerd of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies moet dit in hun beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning worden gemotiveerd.

Burgers kunnen beroep aantekenen tegen het besluit van burgemeesters en wethouders ten aanzien van de afgifte van een bouwvergunning. De procedure verloopt dan volgens de Algemene wet bestuursrecht. Een groot nadeel is dat er formeel pas gebruik van kan worden gemaakt bij een definitieve afwijzing, dus pas wanneer er een ver uitgewerkt plan ligt. Het voorstel tot wijziging van de Woningwet voorkomt dit bezwaar door de introductie van de gefaseerde vergunningverlening. Dit maakt het mogelijk om in een vroeger planstadium op basis van voorlopige schetsen, een appellabel besluit van burgemeester en wethouders te vragen over de bestemmingsplan- en welstandsaspecten van een bouwplan.

Een ander nadeel van de beroepsprocedure is dat alleen de zorgvuldigheid van de procedure en niet de inhoudelijke kwaliteit van het welstandsadvies wordt getoetst door de beroepsinstantie. Daarom hebben sommige gemeenten de mogelijkheid voor een *second opinion* geïntroduceerd, waarbij burgemeester en wethouders in geval van twijfel (binnen de wettelijke termijnen) een tweede welstandsadvies kunnen vragen aan een speciaal daarvoor

aangewezen welstandscommissie. De BNA en de Federatie Welstand hebben voorgesteld dergelijke regelingen in de toekomst te combineren tot één, ook voor burgers duidelijke en toegankelijke regeling.

In Noord-Limburg is zo'n tweede advies niet vaak nodig. Vroeger werd gebruik gemaakt van de tweede adviescommissie van de Stichting Het Limburgs Welstandstoezicht, maar die functioneert niet meer sinds 1995. Momenteel wordt in een sporadisch voorkomend geval gebruik gemaakt van de diensten van een naburige commissie: de welstandscommissie Maasbree van het district Peel en Maas. Zodra weer een formele tweede adviescommissie is ingesteld door de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg (medio 2002) zal daarvan gebruik worden gemaakt.

Naast het afwijken van het welstandsadvies op welstandsgronden, krijgen burgemeester en wethouders bovendien de wettelijke mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn.

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, ook afwijken van de welstandscriteria zelf. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél aan redelijke eisen van welstand. Deze afwijkingsmogelijkheid (die inherent is aan de rechtsfiguur 'beleidsregels') voorkomt dat plannen van uitzonderlijke kwaliteit of bijzondere projecten niet gerealiseerd zouden kunnen worden vanwege strijdigheid met de welstandscriteria. Ook deze afwijkingen moeten worden gemotiveerd. Het tot stand komen van het welstandsoordeel bij licht vergunningplichtige plannen is een apart punt van aandacht. Bij deze plannen kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan de welstandscommissie. Gezien de korte tijd voor de lichte vergunningprocedure wordt voorgesteld overeenkomstig de huidige procedure voor meldingen, de licht vergunningplichtige plannen zoveel mogelijk via een sneltoets door een gemandateerde ambtenaar te laten beoordelen. In geval van twijfel dient de aanvraag aan de (kleine) commissie te worden voorgelegd.

Welke taken en werkwijze krijgt de welstandscommissie?

Het voorstel tot wijziging van de Woningwet verplicht de gemeenten om in de bouwverordening voorschriften op te nemen omtrent de samenstelling, de inrichting en de werkwijze van de welstandscommissie. Daarbij worden enkele zaken wettelijk vastgelegd, zoals de openbaarheid van de vergaderingen van de welstandscommissie en de maximale benoemingstermijn van drie jaar voor de leden van de welstandscommissie, met de mogelijkheid tot herbenoeming voor nog eens drie jaar. Het ligt voor de hand om ook in de welstandsnota, ter aanvulling en uitwerking van de bouwverordening, aandacht te besteden aan de taken en profilering van de leden van de welstandscommissie omdat dit nauw samenhangt met de op te stellen welstandscriteria.

De wettelijke taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van advies over aan haar voorgelegde vergunningplichtige plannen en het opstellen van een jaarverslag. Daarnaast kunnen andere taken aan de commissie worden toebedeeld, zoals de betrokkenheid bij het ontwikkelen en implementeren van een integraal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Bijzondere aandacht geldt ook het vrijwillig vooroverleg. Dit kan de openheid van de welstandsprocedure zeer bevorderen, mits de status duidelijk is, er verslag wordt gemaakt en

de rechtszekerheid van de planindiener wordt gewaarborgd. Bij het opstellen van welstandsbeleid moet worden vastgesteld welke vormen van overleg gewenst zijn en welk overleg openbaar is.

Het beoordelen van bouwplannen en het goed verwoorden van het welstandsadvies is een specifieke deskundigheid. Het vaststellen van een profiel van de commissieleden is een belangrijk onderdeel van de politieke besluitvorming. Dit geldt niet alleen voor gemeenten met een eigen welstandscommissie, ook gemeenten die zijn aangesloten bij een welstandsdistrict of provinciale welstandsorganisatie kunnen hun wensen kenbaar maken ten aanzien van de samenstelling van de welstandscommissie die in hun gebied functioneert.

Het vaststellen van de welstandscriteria

De welstandscriteria vormen de kern van de welstandsnota. De welstandscriteria vormen het door de gemeenteraad vastgestelde kader waarbinnen burgemeester en wethouders en de welstandscommissie de welstandsbeoordeling moeten uitvoeren.

In de welstandsnota kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (sneltoets),
- welstandscriteria bij ingrepen in bestaande gebieden,
- welstandscriteria voor specifieke typen bouwwerken,
- welstandscriteria bij grotere ontwikkelingsprojecten,
- algemene welstandscriteria.

Het opstellen van welstandscriteria is een voortdurende zoektocht naar de balans tussen zekerheid en flexibiliteit. Bij de kleinere bouwplannen, die meestal door burgers worden ingediend en waar vaak geen architect aan te pas komt, zal het bieden van zekerheid vóóraf de boventoon voeren. Bij de grotere projecten, die vaak een lange looptijd hebben en waarbij professionele opdrachtgevers en architecten zijn betrokken, zullen de welstandscriteria bij voorkeur de nodige ruimte laten, en moet de mogelijkheid worden geboden voor vooroverleg zodat de planindiener zekerheid krijgt over de interpretatie van de criteria in de concrete situatie van het bouwplan.

De welstandscriteria kunnen per gebied worden gespecificeerd, waarbij ook de intensiteit van het welstandstoezicht kan worden bepaald. Er worden algemeen vier welstandsregimes onderscheiden:

- Van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten zijn van algemeen belang wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Aanwijzing gebeurt op grond van de Monumentenwet. De welstandsbeoordeling in dit soort gebieden is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en de samenhang van het gebied. Vergunningsvrije bouwwerken zijn in deze gebieden licht vergunningplichtig.
- Bijzondere welstandsgebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken. Bij nieuw te ontwikkelen gebieden is een bijzondere karakteristiek gewenst. De gemeente heeft of ontwikkelt voor deze gebieden een ruimtelijk kwaliteitsbeleid gericht op behoud, herstel of verbetering van waardevolle elementen en structuren. In geval van nieuwe ontwikkelingen voert de

gemeente een actief stedenbouwkundig en/of landschapsbeleid. Hier toetst de welstandsbeoordeling of de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen worden gerealiseerd.

- Reguliere welstandsgebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied.
- In welstandsvrije gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht.

Zo kan de gemeenteraad door middel van de welstandscriteria aangegeven welk niveau van welstand in een bepaald gebied 'redelijk' wordt geacht.

De gemeenteraad kan tot slot ook van mening zijn dat de welstandscriteria een stimulerende en inspirerende functie moeten hebben en een opstapje moeten vormen naar plannen van hoge ruimtelijke kwaliteit. Daarom kunnen de welstandscriteria zo worden geformuleerd dat ze uitnodigen tot een discussie over het optimaliseren van de openbare aspecten van bouwwerken en over de schoonheid van gebouwen in hun context. Schoonheid lijkt een subjectief begrip. Toch zijn er enkele samenhangende beoordelingsprincipes die van oudsher en over de hele wereld worden gebruikt. Schoonheid heeft altijd te maken met goed vakmanschap, met creativiteit en virtuositeit, met het spanningsveld tussen orde en complexiteit, met associaties en symbolen, en met een resultaat dat als een zinvolle bijdrage aan het bestaande wordt ervaren. In de eerste architectuurnota *Ruimte voor Architectuur* wordt schoonheid verbonden met culturele waarde, die niet, zoals de functionele kwaliteit, door kwantitatieve eisen is te reguleren. 'De culturele waarde van het bouwen kan wél worden gestimuleerd door de kwalitatieve beoordelingen van commissies van deskundigen (welstandscommissies, wedstrijdjury's) of door het stellen van organisatorische voorwaarden bij de opdrachtverlening.'

Door het opnemen van algemene architectonische criteria in de welstandsnota kan de beoordeling van de culturele waarde door de welstandscommissie en burgemeester en wethouders door de gemeenteraad vooraf worden afgebakend.

Hoe worden de welstandscriteria geëvalueerd, gewijzigd en aangevuld?

Burgemeester en wethouders krijgen in het voorstel tot wijziging van de Woningwet de plicht om jaarlijks aan de gemeenteraad te rapporteren hoe zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht. De welstandscommissie wordt eveneens verplicht een jaarverslag op te stellen over de advisering. Aan de hand van deze rapportages zal de gemeenteraad het beleid kunnen evalueren en bijstellen.

Bij nieuwe, grotere (her)ontwikkelingsprojecten zullen de welstandscriteria worden verwoord in andere plandocumenten zoals een stedenbouwkundig programma van eisen, een beeldkwaliteitplan of een beschrijving in hoofdlijnen bij een bestemmingsplan. Om rechtsgeldig te zijn zullen deze criteria tussentijds moeten worden toegevoegd aan de welstandsnota.

Een welstandsbeleid voor het hele grondgebied van de gemeente mag geen belemmering vormen voor de ruimtelijke dynamiek. Om het dynamische karakter van de welstandsnota te onderstrepen kan deze losbladig of digitaal worden uitgegeven, waarbij iedere door de gemeenteraad vastgestelde wijziging of aanvulling van de welstandscriteria gemakkelijk kan worden toegevoegd. Voor Noord-Limburg is de werkwijze gekozen om met twee losse delen te werken.

Met de welstandsnota is niet alles voorzien en ondervangen. De welstandscriteria zijn vooral bedoeld als vangnet om ongewenste wantoestanden en gebrek aan kwaliteit op expliciete gronden te kunnen afwijzen. Bouwplannen die in afwijking van de welstandscriteria onvoorziene nieuwe kwaliteiten toevoegen aan de gebouwde omgeving kunnen uiteraard óók voldoen aan redelijke eisen van welstand. In zo'n geval kan de welstandsc commissie dit expliciet en gemotiveerd vermelden in het welstandsadvies, waarna het college van burgemeester en wethouders een besluit kan nemen over de afgifte van de bouwvergunning.

1.4 Systematiek van het welstandsbeleid

Bij het opstellen van welstandscriteria kan in grote lijnen een driedeling worden aangebracht, gebaseerd op de aard van de ingrepen: de veel voorkomende kleine aanpassingen en veranderingen van en bij bestaande bouwwerken, de kleine en middelgrote projecten die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en de grotere (her)ontwikkelingsprojecten die dieper ingrijpen in, of totaal afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur.

Het accent in de welstandsnota ligt op het geven van welstandscriteria voor de veel voorkomende kleine bouwplannen en de kleine en middelgrote projecten die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. De welstandscriteria voor deze ingrepen zijn gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen en op uitgangspunten van duurzaamheid en vakmanschap. Voor de kleine, veel voorkomende bouwplannen hoeft het welstandsoordeel niet bij elk bouwplan opnieuw te worden uitgevoerd. Veelal kan eenmalig worden vastgesteld wanneer zo'n ingreep voldoet aan redelijke eisen van welstand. Afwijkingen blijven natuurlijk mogelijk, maar dan is een specifiek welstandsoordeel nodig.

De welstandscriteria bij de grotere (her)ontwikkelingsprojecten hebben in principe een tijdelijk karakter. Zolang de ontwikkeling duurt worden specifieke welstandscriteria gebruikt, die het beste per project kunnen worden opgesteld in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding en vervolgens door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. In de welstandsnota worden hiervoor afzonderlijke procedures ingericht. Het gaat hierbij niet altijd om nieuwbouwlocaties, ook herstructurering kan aan de orde zijn. Is de ontwikkelingsfase afgerond dan kunnen reguliere welstandscriteria gericht op het beheer van het gebied worden vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Beleidsregels betreffende beleidsbepaling, participanten en procedures

2.1 Beginsel

In deze nota wordt het regionale welstandsbeleid van het welstandsdistrict Noord-Limburg uiteengezet.

Het 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 welstandstoezicht in in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers 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 verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht moet daaraan, in alle openheid, een bijdrage leveren.

Het doel van het welstandsbeleid is een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten. Opdrachtgevers en architecten kunnen in een vroeg stadium informeren welke welstandscriteria van toepassing zijn. Voor de kleine veranderingen en aanpassingen van bestaande gebouwen zijn welstandscriteria opgesteld die een sneltoets mogelijk maken. Voor grotere bouwplannen kan desgewenst vooroverleg met (een lid van) de welstandscommissie plaatsvinden over de betekenis van de welstandscriteria voor het concrete plan. Want dergelijke plannen worden altijd beoordeeld in de eigen context. De welstandsnota voorziet niet in welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten waarbij sprake is van een nieuwe ruimtelijke structuur. Voor dergelijke projecten worden de welstandscriteria vastgesteld in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria in deze nota vormen een vangnet en dienen om bouwplannen zoveel mogelijk te laten voldoen aan de beoogde kwaliteit. Goede opdrachtgevers en ontwerpers gebruiken ze echter als opstapje naar betere plannen en om een discussie te voeren over de schoonheid van het gebouw in zijn context.

Bij onverwachte plannen van uitzonderlijke aard en kwaliteit kan het voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. In zo'n geval kunnen burgemeester en wethouders, eventueel na advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria. Met andere woorden: de criteria in deze welstandsnota gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid ervan.

2.2 Vaststelling, wijziging en evaluatie van de welstandsnota

In 1927 kreeg welstandszorg in Limburg vorm door de Provinciale Schoonheidscommissie. Vanaf 1939 voorziet de Afdeling Welstandstoezicht van de in 1934 opgerichte Limburgse Streekplannendienst in een koepel over de drie regio's Noord, Midden en Zuid-Limburg. In elke regio was een commissie van advies werkzaam, ondersteund door een secretaris-adviseur. In de jaren '60 veranderde de opzet en functioneerde de Stichting Het Limburgs Welstandstoezicht als koepel over de ingestelde welstandsdistricten.

In 1995 heeft de provincie haar steun onttrokken aan deze instantie. In 1998 is een nieuwe organisatie op initiatief van de Vereniging van Limburgse Gemeenten ingesteld. Een van de eerste taken van deze Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg was het invullen van het juridisch vacuüm dat was ontstaan door het wegvallen van de koepel door het opstellen van een aangepaste verordening (zie Bijlage 1, met convenant in Bijlage 2).

Het dagelijkse werk van de welstandsadvisering bleef in handen van de districtswelstandscommissie Noord-Limburg voor de gemeenten Gennep, Bergen en Arcen en Velden.

Burgemeester en wethouders laten zich bij het welstandsoordeel adviseren door een adviescommissie die volgens de wet bestaat uit onafhankelijke deskundigen, de leden van de Welstands- en Monumentencommissie Noord-Limburg. Voor de huidige werkwijze wordt verwezen naar Bijlage 3.

Met de (voorgestelde) wijziging van de Woningwet wordt 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. De welstandsnota geldt als een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders en de welstandscommissie het welstandstoezicht moeten uitvoeren.

Deze conceptnota is tot stand gekomen in samenwerking tussen de portefeuillehouders, de betrokken ambtenaren, de welstandscommissie en de opstellers van de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg. Nadat over dit concept op hoofdlijnen overeenstemming is bereikt zal het publieke debat worden aangewakkerd.

Het in deze nota opgenomen welstandsbeleid wordt van kracht vanaf (datum, bijvoorbeeld 1 maart 2002).

Ten aanzien van de welstandsbepalingen wordt de Bouwverordening met ingang van dezelfde datum als volgt aangepast: (NB: De welstandsnota vervangt de in de Bouwverordening opgenomen welstandscriteria. In de Bouwverordening moeten wel bepalingen omtrent de samenstelling, de inrichting en de werkwijze van de welstandscommissie worden opgenomen. Er kunnen bovendien voorschriften in worden opgenomen met betrekking tot het verplichte jaarverslag van de welstandscommissie.)

Aan de hand van een jaarlijks schriftelijk verslag van burgemeester en wethouders en de welstandscommissie zal de welstandsnota worden geëvalueerd en zonodig aangepast. Voor een dergelijke aanpassing geldt de inspraakregeling zoals ook wordt gehanteerd voor het vaststellen van bestemmingsplannen

Tussentijds kunnen aanvullingen op de welstandsnota worden vastgesteld in de vorm van concrete welstandscriteria voor bepaalde (her)ontwikkelingsprojecten. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

2.3 Het welstandsoordeel

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de bouwvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria.

In de volgende gevallen vragen burgemeester en wethouders daarbij advies aan de welstandscommissie:

- Advies van de welstandscommissie is verplicht bij regulier vergunningplichtige plannen (tenzij het een plan in een door de gemeenteraad aangewezen welstandsvrij gebied of een door de gemeenteraad aangewezen welstandsvrij bouwwerk betreft)
- Het advies van de welstandscommissie is facultatief bij licht vergunningplichtige plannen. Het advies voor licht vergunningplichtige bouwwerken wordt uitgebracht door een gemandateerd ambtenaar. In geval van twijfel wordt het ontwerp aan de (kleine) commissie voorgelegd.

Het welstandsadvies wordt opgenomen in de integrale correspondentie van de gemeente omtrent alle aspecten van het ingediende ontwerp.

Burgemeester en wethouders volgen het advies van de welstandscommissie tenzij zij van mening zijn dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria naar hun oordeel niet juist heeft geïnterpreteerd of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders kunnen een *second opinion* inwinnen bij het district Peel en Maas (commissie Maaasbree) of de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg wanneer het voornemen bestaat af te wijken van een advies van de welstandscommissie.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke

aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, afwijken van de welstandscriteria zelf. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgestelde criteria maar wél aan redelijke eisen van welstand. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks een verslag op voor de gemeenteraad van de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan.

Tegen elke beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen.

2.4 Het welstandsadvies

Het advies van de welstandscommissie geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan', niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

- Voldoet. Het ingediende plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn (te verwachten) omgeving.
- Voldoet mits Dit houdt in een kleine ondergeschikte bijstelling van het ontwerp of nadere eisen aan kleur- en/of materiaalgebruik, waarvoor de tekening niet hoeft te worden aangepast; de aangepaste tekening wordt door een gemandereerd ambtenaar afgehandeld.
- Voldoet niet. Het ingediende plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn (te verwachten) omgeving. Hierna volgt een duidelijke schriftelijke argumentatie. Deze motivering bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.
- Aanhouden. De commissie kan op grond van de voorliggend gegevens zich onvoldoende een beeld vormen van de ingreep en verzoekt om aanvullende gegevens (bijvoorbeeld foto's, aansluitingen, vormgevende details, kleur- en materiaalmonsters).
NB. Indien de fatale termijn dreigt te worden overschreden moet dit advies als weigeringsgrond worden geformuleerd.

De welstandscommissie beperkt zich in deze adviezen tot een beoordeling van het voorliggende bouwplan en mag niet "mee-ontwerpen". De commissie zoekt geen oplossingen,

maar geeft nauwkeurig en in heldere bewoordingen aan waar en waarom een plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

2.5 De welstandscommissie

De welstandscommissie heeft als wettelijke taak het uitbrengen van welstandsadviezen aan burgemeester en wethouders over de aan haar voorgelegde bouwplannen in de bouwvergunningprocedure en het opstellen van een jaarlijks verslag van haar werkzaamheden.

De gemeente raadpleegt de welstandscommissie ook voor andere taken waarbij de ervaring en deskundigheid van de commissieleden wordt ingeroepen bij de ontwikkeling en implementatie van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit betreft niet-wettelijke taken die hieronder zijn opgesomd. In antwoord op vragen van de Tweede Kamer geeft de Staatssecretaris aan tegen deze uitbreiding van taken geen wettelijke belemmeringen te zien; de verantwoordelijkheid daarvoor ligt echter volledig bij de gemeente. Het ligt echter voor de hand deze deskundigen bij uitstek ook bij andere aan de ruimtelijke kwaliteit gerelateerde onderwerpen te raadplegen.

De niet-wettelijke taken waarvoor de gemeente de welstandscommissie raadpleegt zijn de volgende:

- Het onder regie van de gemeente voeren van noodzakelijk geacht overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen, waarbij de rechtszekerheid van de planindiener wordt gegarandeerd, onder meer door goede verslaglegging.
- Het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen en andere relevante beleidsstukken.
- Overleg over het opstellen van welstandscriteria en welstandsbeleid.
- Het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het zorgdragen voor het maatschappelijk draagvlak en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
- Het zorgdragen voor regelmatig overleg met het gemeentebestuur.
- Het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente

De welstandscommissie bestaat uit onafhankelijke deskundigen. Het district Noord-Limburg heeft een wervings- en selectieprocedure genoemd in het reglement, maar dit is niet uitgewerkt. De Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg heeft het voornemen een werving- en selectieprocedure te ontwikkelen die de gevraagde onafhankelijkheid, maar ook de deskundigheid garandeert. Deze procedure zal eind 2001 aan de participanten ter beschikking worden gesteld. Ook zal een 'pool' van welstandsleden worden geformeerd waarop een beroep kan worden gedaan.

De welstandscommissie dient (tenminste grotendeels) uit gekwalificeerde architecten te bestaan. De mogelijkheid zal worden uitgewerkt om op ad hoc basis advies in te roepen van stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, architectuurhistorici of deskundigen met betrekking tot de openbare ruimte. Daarnaast zal het formeel mogelijk worden, indien daartoe de wens bestaat, een burgerlid in de commissie op te nemen.

In een nader uit te werken profielschets van de commissieleden kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat de commissieleden kennis hebben van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente, maar ook van de geschiedenis van de bouwkunst en de hedendaagse ontwikkeling daarvan. De commissieleden moeten in staat zijn bouwplannen te beoordelen en daarover te communiceren, zonder te vervallen in architectuurkritiek of stokpaardjes ten aanzien van stijlen of trends. Zij moeten zich tevens bewust zijn van de maatschappelijke betekenis van welstandstoezicht en bereid zijn om daarover te communiceren. In het geval een lid van de welstandscommissie wordt aangesteld als supervisor of gebiedsconsulent vraagt dit bovendien niet alleen beoordelend maar ook begeleidend vermogen van de commissieleden.

De leden van de commissie hebben momenteel een zittingstermijn van zes jaar, met de mogelijkheid tot herbenoeming. In verband met de continuïteit van advisering wordt elk jaar steeds één nieuw lid benoemd of één zittend lid herbenoemd. Het voorstel tot wijziging van de Woningwet schrijft echter een zittingstermijn van drie jaar voor met mogelijkheid tot herbenoeming voor nog eens drie jaar. De zittingstermijn wordt derhalve aangepast aan de wettelijke eisen tot twee maal drie jaar.

De welstandscommissie wordt ondersteund door een secretariaat.

De secretaris heeft als taak gegevens door te geven ten behoeve van het door de voorzitter op te stellen vergaderschema, de agenda voor zijn gemeente samen te stellen, verzorgt de afhandeling van de bouwplannen en de verslaglegging van de adviezen. De adviezen worden volgens formulering van de commissie schriftelijk vastgelegd. Bij zwaarwegende belangen of gevoelige situaties wordt de formulering van het advies teruggekoppeld met de voorzitter en/of de commissieleden.

De vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar.

De vergaderingen vinden bij toerbeurt plaats in het gemeentehuis van een van de betrokken gemeenten. Momenteel worden de vergadering niet publiekelijk bekend gemaakt. Nadere voorstellen voor het daadwerkelijk, in de zin van de wet, openbaar en transparant maken van de welstand, moeten nog worden uitgewerkt.

De welstandscommissie vergadert elke twee weken. Het vergaderschema wordt in het begin van het kalenderjaar verzonden aan de regionale architecten en andere bouwplanindieners.

De vergaderdata kunnen voorts in de lokale weekbladen worden gepubliceerd, op de lokale kabelkrant verschijnen en ter inzage liggen bij de vakbalie. Ook moeten nieuwe eisen gesteld worden aan de vergaderlocatie om bijvoorbeeld de bouwtekeningen te kunnen presenteren. Alle plannen worden in openbaarheid behandeld, tenzij er zwaarwegende motieven zijn om dit niet te doen. Planindieners en architecten kunnen bij indiening van de bouwaanvraag aangeven of zij het ontwerp willen toelichten. Ook kan het voorkomen dat de commissie de architect om nadere toelichting vraagt.

2.6 Vooroverleg

Vooroverleg wordt gepropageerd door de welstandscommissie. Dan is vaak in een vroeg stadium bijsturing of toetsing mogelijk zonder vergaande (financiële) gevolgen. Dergelijke plannen dienen te worden geregistreerd en in het verslag van de vergadering opgenomen. Vooroverleg vindt plaats in de reguliere commissie. Het advies wordt voorzien van het kenmerk "vooroverleg" en geeft duidelijk weer of het voorgelegde plan realiteitswaarde heeft. De nieuwe mogelijkheid die het wetsvoorstel biedt is de bouwvergunning in twee fasen, waardoor zonder vergaande technische uitwerkingen toch al een formeel stedenbouwkundig en welstandsadvies kan worden ingewonnen.

2.7 In voorkomend geval: stedenbouwkundige supervisie en planbegeleiding

Indien de gelegenheid zich voordoet kan worden gewerkt met supervisie en planbegeleiding hetgeen met name bij de grotere ontwikkelingsprojecten het geval zal zijn. Dan moet de afstemming tussen de individuele planbegeleiding en de collectieve welstandsbeoordeling door de welstandscommissie zorgvuldig worden geregeld en vastgelegd. De inhoudelijke afstemming kan plaatsvinden op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld beoordelingskader waaraan zowel de planbegeleider als de welstandscommissie gebonden zijn.

Voor planbegeleiding kan afhankelijk van de situatie op twee manieren worden gekozen. De eerste mogelijkheid is dat een persoon (of team) wordt aangesteld als zelfstandig adviseur van de gemeente, maar werkend in nauw overleg met de welstandscommissie (supervisor, stadsbouwmeester of kwaliteitsteam).

De tweede mogelijkheid is dat een lid van de welstandscommissie wordt gemandateerd om namens de commissie (voor een bepaald gebied) de planbegeleiding te bieden maar niet zelf het welstandsadvies geeft (de 'gebiedsconsulent').

Voor beide vormen geldt dat de rechtszekerheid van de initiatiefnemer vereist dat planbegeleiding op het juiste niveau en met de juiste informatie verloopt en dat wat besproken wordt ook wordt genotuleerd en gerapporteerd aan de welstandscommissie.

Controversiële kwesties kunnen leiden tot plenair vooroverleg van de welstandscommissie met de initiatiefnemer. Wanneer uiteindelijk de bouwvergunning wordt aangevraagd vindt de definitieve welstandsbeoordeling door de plenaire commissie plaats waarbij de commissie rekening houdt met wat er tijdens het begeleidingsproces is besproken en besloten.

2.8 Beroepsmogelijkheden

Indien een opdrachtgever of architect nadere toelichting op het welstandsadvies behoeft of het niet eens is met het advies is de eerste stap contact opnemen met de secretaris van de commissie. De secretaris kan zelf nadere toelichting geven of een afspraak met de commissie maken.

In geval het college van B&W twijfelt aan het welstandsadvies kan een zogenaamd tweede advies worden ingewonnen bij een andere welstandscommissie of de tweede adviescommissie van de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg.

Momenteel bestaat voor opdrachtgevers nog niet de mogelijkheid een *second opinion* aan te vragen, maar de mogelijkheid is in studie of ook opdrachtgevers een onafhankelijk tweede advies kunnen inwinnen bij een landelijke instantie.

Een negatief welstandsadvies is een weigeringsgrond voor de bouwvergunning. Indien B&W op basis van het welstandsadvies de bouwvergunning heeft geweigerd staat voor de aanvrager beroep open volgens de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB), zoals staat beschreven in de Bouwverordening.

Om deze beroepsmogelijkheid eerder toegankelijk te maken voorziet de herziene Woningwet in een vergunning in twee fasen. In de eerste fase worden de stedenbouwkundige en welstandstoets verricht; de tweede fase betreft de technische aspecten. Op deze wijze kan voordat de technische (lees: tijdrovende en kostbare) uitwerking heeft plaatsgevonden al beroep worden ingesteld tegen een beslissing op basis van het welstandsadvies.

2.9 Excessenregeling

Vooruitlopend op opname van een excessenregeling in de wet is hier volledigheidshalve een passage opgenomen.

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn die strijdigheid op te heffen.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken.

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. Een dergelijke beoordeling kan voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na realisatie op verzoek van belanghebbenden of ambtshalve.

Hoofdstuk 3 Beleidsregels betreffende de welstandscriteria

3.1 Beginsel

Toelichting beschrijving regio nota Noord-Limburg

Dit onderdeel bevat de beschrijving van ruimtelijke kwaliteit en gebouwde objecten die in het gebied aanwezig zijn. Aan de hand van een methodiek worden de ruimtelijke kwaliteiten geanalyseerd en voorzien van een beoordeling. Dit vormt de grondslag voor de visie over het welstandsbeleid van de gemeenten in Noord-Limburg. Kortom hoe gaan de gemeenten om met de aanwezige waarden en objecten.

Voor de regionota is de methodiek vereenvoudigd tot thema's waarbij de nadruk ligt op de beleidsvisie die door de drie gemeenten gezamenlijk onderschreven worden. Deze thema's betreffen onderwerpen als bijvoorbeeld historische kernen, randzone's van de bebouwde kom of andere zaken die in alle gemeenten in meer of mindere mate voorkomen. De gemeenschappelijke basis voor het beleid wordt daardoor losgekoppeld van een specifiek gemeentelijke visie over een bepaald gebied. Dit onderdeel is in de afzonderlijke lokale nota's verder uitgewerkt.

Omdat de invloed van het landschap op de ruimtelijke kwaliteit zeer belangrijk is, wordt eerst een globale beschrijving gegeven van het gehele gebied waarin een vereenvoudigd beeld geschetst wordt van de hoofdstructuren met ruwweg de indeling in overwegend onbebouwd en bebouwd gebied.

Vervolgens worden voor de verschillende bebouwde gebieden enkele thema's uitgelicht die in hoofdlijnen aangeven hoe het welstandsbeleid toegepast zal worden. Dit wordt aangegeven in welstandsregimes en een visie over richtlijnen, gebiedsgerichte kaders en welstandscriteria. Dit zullen de uitgangspunten zijn voor de lokale nota.

Methodiek

Naast de beleidsregels voor de procedurele aspecten zijn ook regels opgesteld voor gebiedsgerichte beoordelingskaders, richtlijnen en welstandscriteria. Deze regels zijn in een aantal stappen volgens een aparte methodiek ontwikkeld.

In een objectieve korte beschrijving wordt aangegeven wat aanwezig is. Vervolgens geeft een beoordeling aan hoe over de aanwezige elementen gedacht wordt en welke ontwikkelingen te verwachten zijn. In de visie wordt een doelstelling geformuleerd waarin aangegeven wordt hoe de gemeente om zal gaan met bouwplannen in het gebied. Hierin ligt ook de grondslag voor informeren en inspreken. Hier wordt het welstandsregime bepaald en de uiteindelijke gebiedsgerichte beoordelingskaders, richtlijnen en criteria.

Bij het geformuleerde beleid behoort een kaart welstandsgebieden met regimes, zoals weergegeven in de modelnota: beschermde stads- en dorpsgezichten, bijzondere welstandsgebieden, reguliere welstandsgebieden, welstandsvrije gebieden en gebieden waar algemene welstandsregels van toepassing zijn.

Beschrijving

De beschrijving is opgesplitst in een stedenbouwkundig niveau, architectuur niveau en de bijzondere relatie tussen bebouwing en de omgeving.

In de beschrijving worden de specifieke componenten kort benoemd (zowel positief als negatief) en wordt verwezen naar de onderliggende structuren of de typerende hoofdstructuur. Deze historische structuren, veelal nu nog intact of tenminste herkenbaar, waren de basis voor de ontwikkeling en bebouwing van gebieden. Deze historische achtergronden in relatie met de omgeving zijn meestal de belangrijkste drager van een kwalitatief hoogwaardige omgeving.

De objectieve benadering is het meest gebaat met een korte (telegramstijl) en heldere uitleg in grote lijnen. Dit waarborgt tevens een gelijkwaardige benadering van de verschillende deelgebieden binnen gemeente of district. Verdergaande detaillering en differentiatie kunnen en moeten plaatsvinden vanuit een uniforme en gemeenschappelijke basis (doelstelling Woningwet).

De noodzaak of wens voor verschillen in benadering, regimes en regelgeving dienen duidelijk afgezet te worden als verantwoording voor het te voeren beleid (communicatieplan). Voor de regionota is een lijst opgenomen met verwijzing naar vergelijkbare gebieden in het district.

Omdat door de korte beschrijving gericht op personen die vakinhoudelijk met welstandsbeleid omgaan enige mate van jargon niet te vermijden is, is als bijlage een verklarende woordenlijst opgenomen.

Beoordeling

Na de beschrijving worden de gebieden beoordeeld op een aantal aspecten.

De waardering op belevings-, gebruiks- en toekomstwaarde kan voor een zelfde gebied verschillend zijn en mogelijk duiden op conflicterende situatie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Met identiteit wordt inzicht gegeven hoe een gebied te ervaren is voor bewoners en gebruikers.

Het begrip dynamiek is een indicator voor de te verwachten activiteiten van bouwen en de mate waarin dit gebeuren zal; voor het kleine en niet projectmatige bouwen maar ook voor ontwikkelingen van een grote schaalorde. De ontwikkelingen geven inzicht in projectmatige of (hogere) beleidsaspecten die in een plangebied specifiek van toepassing zijn.

Met deze twee punten komt sterk naar voren dat het op te stellen beleid meer en meer een dynamisch proces is dan alleen een statisch gegeven van bestaande bebouwing. Hier kan in het kader van integrale beleidsvisie de link gelegd worden naar gemeentelijk beleid dat eveneens betrekking heeft op ruimtelijke kwaliteit.

Visie

De beschrijving en de beoordeling geven een objectieve indicatie over een gebied en in de visie wordt een eerste voorzet gedaan voor het toe te passen welstandsregime en de gewenste regelgeving.

In het te formuleren beleid is deze eerste voorzet te zien als doelstelling die vastgesteld zal worden in het concrete welstandsbeleid en vervolgens uitgewerkt dient te worden. Hier kan het moment ingelast worden voor een terugkoppeling of inspraakronde zoals bepaald in de gemeentelijke inspraakverordeningen voor nieuw beleid.

In grote lijnen wordt de hiermee de gemeenschappelijke basis bepaald van het welstandsbeleid van het district en de deelnemende gemeenten. Hierbij valt te denken aan een indicatie over het beheer van de verschillende welstandsgebieden, bijvoorbeeld in de vorm van beschermen, sturen of gedeeltelijk vrij laten van welstandstoezicht en –regelgeving.

Bij de regelgeving kan concreet verwezen worden naar andere beleidsterreinen die een gemeente actief nastreeft. In het geval van rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten zal reeds een regeling in het kader van de monumentenwet van kracht zijn. In de welstandsnota kan een heldere afstemming plaatsvinden tussen monumentenbeleid, welstand en de gemeentelijke visie omtrent de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij gemeentelijke stads- en dorpsgezichten is dit wettelijk kader niet aanwezig en kan middels een bijzonder welstandsregime een beter beheer van de ruimtelijke kwaliteiten opgesteld worden. Bijvoorbeeld door een zone in te stellen rondom monumentale (rijks-, provinciale of gemeentelijke) objecten met een bredere benadering, waarin de gehele straat (ook overzijde) of x m naast het bouwplan of het gehele plein en mogelijk achterkanten en zijstraten bij de welstandstoets betrokken worden.

Beschrijving in hoofdlijnen van het gehele gebied

In het gebied komen specifieke ruimtelijke kwaliteiten voor die in het verleden als drager fungeerden voor de cultuur historische ontwikkeling binnen de vijf gemeenten. Agrarisch grondgebruik en bedrijvigheid met bijbehorende bouwbehoefte uit het verleden bepalen het ruimtelijk beeld van vandaag.

Deze kwaliteiten, typerend voor het beeld vanuit landschap en natuur maar ook vanuit het verleden in de vorm van ingrepen in het landschap en specifieke bebouwing, zijn voor iedereen haast tastbaar aanwezig en worden aangeduid als de intrinsieke waarden van het gebied. Elementen die afwijken van deze ordening vormen zodoende een positief of een negatief contrast ten opzichte van dit algemene beeld dat door een bepaalde maat en schaal gekenmerkt wordt.

De intrinsieke waarden vormen nog steeds het belangrijkste gegeven voor ruimtelijke kwaliteitsbeleid en in concrete zin de basis voor de welstandsnota.

De historische en landschappelijke structuren worden kort genoemd voor zover ze van belang en bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. In deze nota zullen de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de onderliggende structuren opgenomen worden in de relevante gebiedsgerichte beoordelingskaders.

Geologie en landschap

Het gebied als beschreven in deze nota voor het welstandsdistrict Noord Limburg, bestaat uit de gemeenten Gennep, Bergen en Arcen en Velden. Ruwweg vanaf Mook tot Venlo lopen diverse structuren parallel aan de Maas. De historische en landschappelijke structuren worden kort genoemd voor zover ze van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. In deze nota zullen de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de onderliggende structuren opgenomen worden in de relevante gebiedsgerichte beoordelingskaders.

De landschappelijke opbouw bestaat uit het open en agrarisch stroomgebied aan weerszijde van de Maas, in hoofdzaak noord-zuid gericht. Aan de oostzijde hiervan ligt een geologische formatie

van zandgronden: de zogenaamde rivierduinen of stroomruggen, parallel aan de Maas, bestaande uit zandheuvelds met heide en bossen. De rivier heeft zich ingeslepen in dit hoger gelegen gebied waardoor een steilrand is ontstaan. Verder oostelijk doorlopend in Duits grondgebied ligt een vlakke zone veengebied met waterlopen, gescheiden van de Maas door de stroomrug.

Onder andere door het plan “Zandmaas” wordt het ruimtegebruik (met name in de uiterwaarden) van het Maasdal sterk beperkt door het waterbergend gebied van de rivier.

De specifieke ruimtelijke kwaliteit van de regio als Maasdal en Maasdorpen vormen een bijzondere kwaliteit in de streek, die als bedoeld in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) als drager voor ruimtelijke ontwikkelingen zal moeten dienen en waar mogelijk opwaardering of herstel van de Limburgse regio moet ondersteunen.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische ontwikkeling volgt grotendeels het patroon van wegen (noord-zuid) en de oversteekplaatsen in de Maas (oost-west verbindingen). Bebouwing ligt veelal op kruispunten van dit historisch patroon; hoofdzakelijk langs de rivier te vinden op hogere gronden en steilrand. De uitgroei van dorpen of cluster nederzettingen is vrij divers verlopen, globaal vanaf 1800. Grote uitbouw van dorpen en stedelijk gebied vond voornamelijk na 1950 plaats. De oude structuur van de Rijksweg (oude banen) toont nu nog een sporadische lintbebouwing met typerende bebouwing (langschoor), zowel in het onbebouwde landschap als in de historische delen van de kernen.

Het gebied wordt gekenmerkt door een kleinschalig en historisch ontwikkeld patroon van verkaveling.

Het bos/heide gebied van de stroomruggen is grotendeels vrij gebleven van bebouwing en wegen. Incidenten, jonge bebouwing van kloosters of landgoederen, dateren uit de 20^{ste} eeuw. In dit gebied hebben recreatief- commerciële ontwikkelingen plaatsgevonden. Enkele delen zijn als kleinschalige agrarische gebieden ontgonnen, gekenmerkt door een kleinschalige (niet planmatige) verkaveling, ondersteund door kleinschalige groenstructuren en laanbeplanting.

De oostelijke veengebieden en waterlopen zijn in de 19^{de} en 20^{ste} eeuw ontgonnen. Dit gebied wordt gekenmerkt door agrarische bebouwing in blokpatronen; planmatige opzet op verschillende schaal niveaus. Bebouwing is structureel verspreid; grotendeels van jongere datum.

Algemene kenmerken Noord-Limburg

- Specifiek is de sterke noord- zuid opbouw van het gebied.
- Typerend zijn de kleinschalige clusters en dorpen die als “Maasdorp” omschreven kunnen worden, gesitueerd op hogere gronden in het overwegend onbebouwde open Maasdal. Opgebouwd uit langschoor bebouwing (1 bouwlaag, baksteen met (mansarde)kap in dakpannen, nok veelal haaks op de wegrichting) aan de randen, “statige huizen” (2 bouwlagen, baksteen met zadeldak in keramische pannen) in het zwaartepunt of rond kruispunt, nabij kerk en kerkhof of voorzieningen.
De ‘*genius loci*’ (de eigenheid of intrinsieke waarde van de plek) van een Maasdorp komt voort uit de voelbare / alom aanwezige historische context, die vervolgens versterkt worden door de specifieke relatie tussen bebouwing (materiaal, kleur, schaal en opbouw) en omgeving (inrichting, kleinschalig historisch patroon en landschap).

- Een wezenlijke component door het hele landschap vormen de lintstructuren (onder andere van de historische route Rijksweg) die geflankeerd worden door incidentele zeer verspreid liggende bebouwing, aan te duiden als agrarische woonbebouwing, typologie langschoor: langgerekt kleinschalig bouwblok, woonhuis gericht naar Rijksweg, stal- of opslagruimte vast gebouwd aan en binnen hetzelfde bouwblok, veelal 1 bouwlaag in donker rode baksteen met (mansarde)kap in keramische pannen. De *genius loci* van deze structuren is aanwezigheid van elementen door het gehele beschreven gebied en te typeren als streekeigen bebouwing.
- Incidenten: objecten in het landschap die door hun vorm, bouwmassa en verschijningsvorm sterk afsteken binnen hun omgeving en praktisch geen relatie hebben met het omringend gebied. Deze worden alleen genoemd of deels beschreven bij een groter aansluitend gebied. Incidenten worden geacht zelfregulerend te zijn. Dit houdt in dat de algemene welstandsregeling van toepassing is omdat een concrete inbedding in gebiedsgerichte kaders niet of nauwelijks mogelijk is.
- Grote gebieden, overwegend onbebouwd door natuurlijke of landschappelijke factoren, zijn niet beschreven en beoordeeld. In het kader van het welstandsbeleid gebeurt in deze gebieden niets of nauwelijks iets. Ontwikkelingen worden geregeld door andere wettelijke regelingen van een hogere orde; het welstandsregime kan voor onvoorziene situaties beperkt worden tot algemene welstandsbepalingen.

Criteria algemeen

Aan de hand van bovenstaande gebiedskarakteristieken worden de criteria gegeven die burgemeester en wethouders en de welstandscommissie toepassen bij het beoordelen van bouwplannen.

Als eerste zijn enkele algemene architectonische criteria opgenomen, zoals die ook zijn opgenomen in de meest recente Bouwverordeningen van de drie gemeenten. Deze geven in algemene zin aan hoe het kwaliteitsbegrip is opgebouwd en welke aspecten altijd worden betrokken bij het welstandsoordeel. Ook kan hier in alle gevallen op worden teruggevallen indien andere kaders ontbaken.

Welstandscriteria kunnen zowel absoluut als relatief zijn.

Absolute criteria leveren slechts één mogelijk resultaat op. Voor de kleine, veel voorkomende bouwplannen zijn waar mogelijk absolute welstandscriteria vastgesteld, eventueel gekoppeld aan het gebied waarin het betreffende plan wordt gerealiseerd. Dit geeft planindieners vooraf maximale duidelijkheid en maakt het mogelijk de welstandstoets snel uit te voeren. De plannen die aan de absolute criteria (loketcriteria) voldoen worden niet aan de welstandscommissie voorgelegd, maar afgehandeld door een vakbekwaam ambtenaar van de vakafdeling.

De overige welstandscriteria die in dit hoofdstuk aan de orde komen zijn relatieve criteria die voor meerdere interpretaties vatbaar zijn en nadere oordeelsvorming vragen door de welstandscommissie en burgemeester en wethouders. Deze relatieve welstandscriteria maken meestal deel uit van een beoordelingskader dat per gebied of per object aangeeft binnen welk kader de beoordeling zal plaatsvinden. Achtereenvolgens komen aan de orde de gebiedsgerichte beoordelingskaders, de beoordelingskaders voor specifieke typen bouwwerken en de beoordelingskaders voor grote ontwikkelingsprojecten. Deze laatste zullen in de toekomst worden vastgesteld in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

3.2 Algemene welstandscriteria

In deze paragraaf worden de algemene welstandscriteria genoemd. De algemene welstandscriteria zijn te zien als een checklist van onderdelen waarop elk bouwplan wordt beoordeeld. Deze algemene welstandscriteria geven aan welke interpretatieruimte burgemeester en wethouders en de welstandscommissie hebben bij het hanteren van de beoordelingskaders of als er sprake is van een bijzondere situatie waarbij deze beoordelingskaders niet van toepassing zijn. Deze criteria dienen een tweeledig doel: ze fungeren als informatiebron voor opdrachtgever en architect, en als toetsingskader voor welstandscommissie en gemeente.

Deze criteria komen overeen met de vigerende regels van artikel 9.1 van de Bouwverordening.

A. *de plaatsing van het gebouw in de (te verwachten) omgeving* moet voldoen aan de volgende punten:

1. de specifieke terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);
2. het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context), en/ of
3. het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundige visie, reeds goedgekeurde belendingen).

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

1. met betrekking tot de *hoofdvormen*:
 - a. de massaopbouw moet overeenstemmen met de structuur van de plattegronden;
 - b. de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten duidelijk samenhang en richting vertonen;
 - c. de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen;

- d. de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);
- 2. met betrekking tot de *gevels*:
 - a. het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen.,
 - b. de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak;
 - c. er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen;
 - d. de plaatsing van de gevelelementen moet relatie vertonen.
 - e. de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.
 - 3. met betrekking tot de *daken*:
 - a. de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels;
 - b. schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk gestructureerd in het dakvlak worden opgenomen;
 - c. de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa;
 - d. de aansluitingen op de gevels dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
 - 4. met betrekking tot *kleur- en materiaalgebruik*:
 - a. het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;
 - b. het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering.
- C. *het uiterlijk van het gebouw in relatie tot de (te verwachten) omgeving* moet voldoen aan de volgende punten:
- 1. de hoofdvorm en het algemeen karakter van de gevels moet passen in, zich aanpassen aan of een antwoord vormen op de (te verwachten) omgeving zoals vastgelegd in het bestemmingsplan;
 - 2. het kleur- en materiaalgebruik van met name gevels en daken moet passen in de (te verwachten) omgeving.

3.3 Gebiedsgerichte criteria

In deze paragraaf staan per gemeente de afzonderlijke gebieden kort beschreven en zijn ze voorzien van voorstellen voor zo helder en objectief mogelijke criteria, zoals de nieuwe woningwet vereist. Alle gebieden staan op de kaart aangegeven.

Voorafgaand aan de beschrijving is een alfabetische lijst per gemeente opgenomen met daarin vermeld de nummers van de gebieden. De gebiednummers komen overeen met de bladnummers boven de beschrijvingen.

De kaartbladen geven een indicatie van de gebieden. De concrete planbegrenzing wordt op een gedetailleerde kaart bijgevoegd aan de definitieve beleidsnota.

- Overzichtslijst gebieden en regimes
- Kaartbladen gebieden en regimes
- Beschrijvingen per gebied per gemeente

3.4 Criteria voor specifieke objecten

Er zijn gebouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een zo specifieke functie hebben of zo beeldbepalend zijn voor de gemeente dat daarvoor een afzonderlijk beoordelingskader met een set van (relatieve) welstandscriteria is ontwikkeld. Deze objectgerichte beoordelingskaders gelden in samenhang met de gebiedsgerichte beoordelingskaders; dat wil zeggen dat de welstandscommissie beide bij de welstandsbeoordeling betreft.

Het betreft de volgende objecten:

- bebouwing langs de Rijksweg / infrastructuur
- recreatiecomplexen
- bebouwing in het buitengebied
- glastuinbouw

Deze objecten en de bijbehorende criteria zijn, ondanks dat ze voor de drie gemeenten gelijk zijn, opgenomen in de nota Welstandscriteria per gemeente.

3.5 Welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen

Voor de veel voorkomende kleine bouwplannen is zoveel mogelijk in absolute welstandscriteria aangegeven wanneer het betreffende object voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daardoor heeft de initiatiefnemer van zo'n plan duidelijkheid voordat hij begint en kan de welstandsbeoordeling via een sneltoets worden afgehandeld. Voldoet een plan aan de criteria dan krijgt het direct een positief welstandsadvies. Voldoet het plan niet dan wordt het alsnog aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze welstandscriteria kunnen ook worden toegepast op de vergunningsvrije bouwwerken, in dat geval vindt echter geen verplichte preventieve welstandsbeoordeling plaats.

Aanbevolen wordt om met het invullen van het welstandsbeleid voor de veel voorkomende kleine bouwplannen te wachten tot de Algemene Maatregel van Bestuur waarin de vergunningsvrije en de licht vergunningplichtige bouwwerken worden afgebakend, is vastgesteld. Wel wordt hieronder onder voorbehoud een voorschot genomen.

Daarbij wordt opgemerkt dat de vraag wanneer een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand van een andere orde is dan de vraag of het bouwwerk al dan niet vergunningplichtig is. Ook voor vergunningsvrije bouwwerken kunnen welstandscriteria worden gegeven die bij een goede communicatieve aanpak een preventieve werking kunnen hebben, óók als er geen verplichte preventieve welstandstoets plaats vindt. Bovendien kunnen deze criteria worden gebruikt bij monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten waar vergunningsvrije bouwwerken naar verwachting onder de lichte vergunningplicht zullen vallen. Ook in aangewezen (bijzondere welstands)gebieden en bij aangewezen (bijzondere welstands)-objecten kunnen deze criteria worden gebruikt, binnen de marges die de Algemene Maatregel van Bestuur daarvoor zal bieden.

Goede voorlichting over de welstandscriteria voor de veel voorkomende kleine bouwplannen is essentieel. Mensen moeten op de hoogte zijn van het bestaan van de criteria vóórdat ze met een bouwplan beginnen. Bij het voorlichtingsmateriaal kan tevens worden gepoogd mensen te enthousiasmeren door het geven van uitleg, advies en goede voorbeelden. Indien van toepassing kan ook worden gewezen op de mogelijkheid van een 'vrijwillige welstandstoets' bij vergunningsvrije bouwwerken. Bij grotere nieuwbouw- of renovatieprojecten van woningen kunnen de welstandscriteria voor kleine bouwplannen refereren aan een goedgekeurde 'trendsetter', waarbij de gemeente c.q. de opdrachtgever van het project zelf als opdrachtgever van de (oorspronkelijke) architect optreedt.

Overzicht beschrijvingen indeling: alfabetisch per gemeente per gebied

Gebied	typologie (blad)	blad	gemeente	pagina	Welstandsregime
Arcen en Velden					
Arcen	historische kern	01	Arcen/Velden	1	Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardig
Arcen woonbuurt	woonbuurt	02	Arcen/Velden	3	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Hanik (Staelensch broek)	grootschalig landschap	03	Arcen/Velden	5	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Hasselt	historisch dorp of lint	04	Arcen/Velden	7	Regulier welstandsgebied
Hasselderheide	cluster zonder kern	05	Arcen/Velden	9	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
De Krosselt	cluster zonder kern	06	Arcen/Velden	11	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Lingsfort	cluster zonder kern	07	Arcen/Velden	13	Regulier welstandsgebied
Lomm	historisch dorp of lint	08	Arcen/Velden	15	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Schandelo	landelijk lint	09	Arcen/Velden	17	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Schandelo gebied	kleinschalig landschap	10	Arcen/Velden	19	Regulier welstandsgebied
Spikweien	bedrijventerrein	11	Arcen/Velden	21	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Velden	historisch dorp of lint	12	Arcen/Velden	23	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Veld (Arcen)	kleinschalig landschap	13a	Arcen/Velden	25	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Vorst, Pas, Voort, Veld	kleinschalig landschap	13b	Arcen/Velden	27	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Bergen					
Afferden	historisch dorp of lint	14	Bergen	1	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Aijen	historisch dorp of lint	15	Bergen	3	Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardig
de Belt eo (Eckert)	kleinschalig landschap	16	Bergen	5	Regulier welstandsgebied
Bergen	historisch dorp of lint	17	Bergen	7	Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardig
Elsteren	landelijk lint	18	Bergen	9	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
De Flammert	bedrijventerrein	19	Bergen	11	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Groote Horst	cluster zonder kern	20	Bergen	13	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Hengeland (Afferden)	kleinschalig landschap	21	Bergen	15	Regulier welstandsgebied
Heukelom	cluster zonder kern	22	Bergen	17	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Knikkerdorp	kleinschalig landschap	23	Bergen	19	Regulier welstandsgebied
't Leuken	kleinschalig landschap	24	Bergen	21	Regulier welstandsgebied
Looierveld en Looierweg	kleinschalig landschap	25	Bergen	23	Regulier welstandsgebied
Nieuw Bergen	woonbuurt	26	Bergen	25	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
De Rooth	grootschalig landschap	27	Bergen	27	Regulier welstandsgebied
Siebangewald	cluster zonder kern	28	Bergen	29	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Smal (Nieuw Bergen)	kleinschalig landschap	29	Bergen	31	Regulier welstandsgebied
Tuindorp	cluster zonder kern	30	Bergen	33	Regulier welstandsgebied
Well (aan Maas)	historisch dorp of lint	31	Bergen	35	Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardig
Well (Papenbeek)	woonbuurt	32	Bergen	37	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Wellerlooi	cluster zonder kern	33	Bergen	39	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Wellsche Meer	grootschalig landschap	34	Bergen	41	Regulier welstandsgebied
Gennep					
Bloemenstraat	kleinschalig landschap	35	Gennep	1	Regulier welstandsgebied
De Brem (Heijen)	kleinschalig landschap	36	Gennep	3	Regulier welstandsgebied
Brugfort eo	grootschalig landschap	37	Gennep	5	Regulier welstandsgebied
Gennep kern	historische kern	38	Gennep	8	Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardig
Gennep woonbuurt	woonbuurt	39	Gennep	11	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
De Grens	bedrijventerrein	40	Gennep	15	Regulier welstandsgebied
Groote Heeze	bedrijventerrein	41	Gennep	17	Regulier welstandsgebied
Heijen	historisch dorp of lint	42	Gennep	19	Regulier welstandsgebied
Huize roep aan	incident	43	Gennep	21	Regulier welstandsgebied
De Looi	landelijk lint	44	Gennep	23	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
Milsbeek	historisch dorp of lint	45	Gennep	25	Regulier welstandsgebied
Onderkant	landelijk lint	46	Gennep	27	Regulier welstandsgebied
Ottersum	historisch dorp of lint	47	Gennep	29	Regulier welstandsgebied
Ovenberg en driekronen	bedrijventerrein	48	Gennep	31	Regulier welstandsgebied
Ringbaan	grootschalig landschap	49	Gennep	33	Regulier welstandsgebied
De Sporen	bedrijventerrein	50	Gennep	35	Regulier welstandsgebied
Ven-Zelderheide	cluster zonder kern	51	Gennep	37	Regulier welstandsgebied
Objectgerichte criteria en algemene thema's					
Infrastructuur	gebied langs Rijksweg	52	Algemeen	1	Regulier welstandsgebied
Recreatie complexen	incidenten	53	Algemeen	3	Regulier welstandsgebied
Buitengebied	incidenten	54	Algemeen	5	Regulier welstandsgebied
Glastuinbouw	incidenten	55	Algemeen	7	Regulier welstandsgebied

- Uitbreidingsgebieden en incidenten als monumenten of monumentale complexen en recreatieve complexen zijn deels per gebied omschreven en gedeeltelijk op de kaarten welstandsregimes aangeduid.
- Grotere gebieden zijn op de bijbehorende plankaarten groen ingekleurd maar niet voorzien van een gebiedsnummer en beschrijving. Hiervoor is de algemene gebiedsbeschrijving van toepassing. De gebieden zijn in hoofdzaak onderdeel van de buiten gebieden en als zodanig op de kaart welstandsregimes aangeduid.
- De welstandsthema's zijn voor alle gebieden van toepassing voor zover deze op kaarten of beschrijving zijn aangegeven.

Overzicht beschrijvingen Onderstaand overzicht is een indeling naar gebiedstypologie

gebied:	aanduiding gebied:	blad	gemeente	pagina	welstandsregime
a) Historische kern:	Arcen kern	01	Arcen en Velden	1	Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardig
	Gennep kern	38	Gennep	8	Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardig
b) Woonbuurt:	Arcen woonbuurt	02	Arcen en Velden	3	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Gennep woonbuurten	39	Gennep	11	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Nieuw Bergen	26	Bergen	25	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Well (Papenbeek)	32	Bergen	37	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
c) Historisch dorp of lint:	Afferden	14	Bergen	1	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Aijen	15	Bergen	3	Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardig
	Bergen	17	Bergen	7	Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardig
	Hasselt	04	Arcen en Velden	7	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Hasselderheide	05	Arcen en Velden	9	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Heukelom	22	Bergen	17	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Heijen	42	Gennep	19	Regulier welstandsgebied
	Lingsfort	07	Arcen en Velden	13	Regulier welstandsgebied
	Lomm	08	Arcen en Velden	15	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Milsbeek	45	Gennep	25	Regulier welstandsgebied
	Ottersum	47	Gennep	29	Regulier welstandsgebied
	Velden	12	Arcen en Velden	23	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Well (aan Maas)	31	Bergen	35	Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardig
d) Cluster/lint zonder kern:	Groote Horst	20	Bergen	13	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	De Krosselt	06	Arcen en Velden	11	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Siebengewald	28	Bergen	29	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Tuindorp	30	Bergen	33	Regulier welstandsgebied
	Ven-Zelderheide	51	Gennep	37	Regulier welstandsgebied
	Wellerlooi	33	Bergen	39	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
e) Landelijk lint,	Elsteren	18	Bergen	9	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	De Looi	44	Gennep	23	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Onderkant	46	Gennep	27	Regulier welstandsgebied
	Schandelo	09	Arcen en Velden	17	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
f) Kleinschalig landschap	Bloemenstraat	35	Gennep	1	Regulier welstandsgebied
	De Brem (Heijen)	36	Gennep	3	Regulier welstandsgebied
	Hengeland (Afferden)	21	Bergen	15	Regulier welstandsgebied
	Knikkerdorp	23	Bergen	19	Regulier welstandsgebied
	Looierveld en Looierweg	25	Bergen	23	Regulier welstandsgebied
	't Leuken	24	Bergen	21	Regulier welstandsgebied
	Gebied rondom Schandelo	10	Arcen en Velden	19	Regulier welstandsgebied
	Smal (Nieuw Bergen)	29	Bergen	31	Regulier welstandsgebied
	Veld (Arcen)	13a	Arcen en Velden	25	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	Vorst,Pas,Voor	13b	Arcen en Velden	27	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
g) Grootschalig landschap	de Belt eo – Eckelt	16	Bergen	5	Regulier welstandsgebied
	Brugfort eo	37	Gennep	5	Regulier welstandsgebied
	Hanik (Straelensch broek)	3	Arcen en Velden	5	Regulier welstandsgebied
	Ringbaan	49	Gennep	33	Regulier welstandsgebied
	De Rooth	27	Bergen	27	Regulier welstandsgebied
	Wellsche Meer	34	Bergen	41	Regulier welstandsgebied
h) Bedrijven terreinen:	De Flammert	19	Bergen	11	Bijzonder welstandsgebied, gemiddeld
	De Grens (Gennep zuid)	40	Gennep	15	Regulier welstandsgebied
	Groote Heeze en Hoogveld	41	Gennep	17	Regulier welstandsgebied
	Spikweien	11	Arcen en Velden	21	Regulier welstandsgebied
	Ovenberg en Driekronen	48	Gennep	31	Regulier welstandsgebied
	De Sporen	50	Gennep	35	Regulier welstandsgebied
k) Incidenten:	Huize Roep aan	43	Gennep	21	Regulier welstandsgebied

Renvooi bij kaartbladen welstandsgebieden en welstandsregimes

35

nummer van welstandsgebied; aanduiding op de kaartbladen welstandsgebieden en welstandsregimes komt overeen met de bladnummering van de gebiedsbeschrijvingen per gemeente.

De kleurindicatie op de kaartbladen welstandsgebieden dient hoofdzakelijk voor de gebiedsonderscheiding en geeft in principe geen informatie over functies.



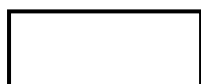
Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardige kwaliteit



Bijzonder welstandsgebied, gemiddelde kwaliteit



Regulier welstandsgebied



Begrenzing welstandsgebied



Begrenzing Incident



Aanduiding algemene gebiedsbeschrijving of thema; "buitengebied"



Aanduiding algemene gebiedsbeschrijving of thema; "infrastructuur"

Incidenten:

M

verwijzing naar monument of monumentaal complex, gesitueerd binnen een nader beschreven gebied of als niet nader beschreven element in het buitengebied. Voor nadere aanduiding wordt verwezen naar de gemeentelijke lijst van monumenten en monumentale gebouwen.

R

verwijzing naar recreatief complex of een groter samenhangend gebied met recreatief commerciële voorzieningen.

U

verwijzing naar uitbreidingsgebied, gesitueerd binnen een nader beschreven gebied.

"DISCUSSIONENOTA"

REGIO-NOTA

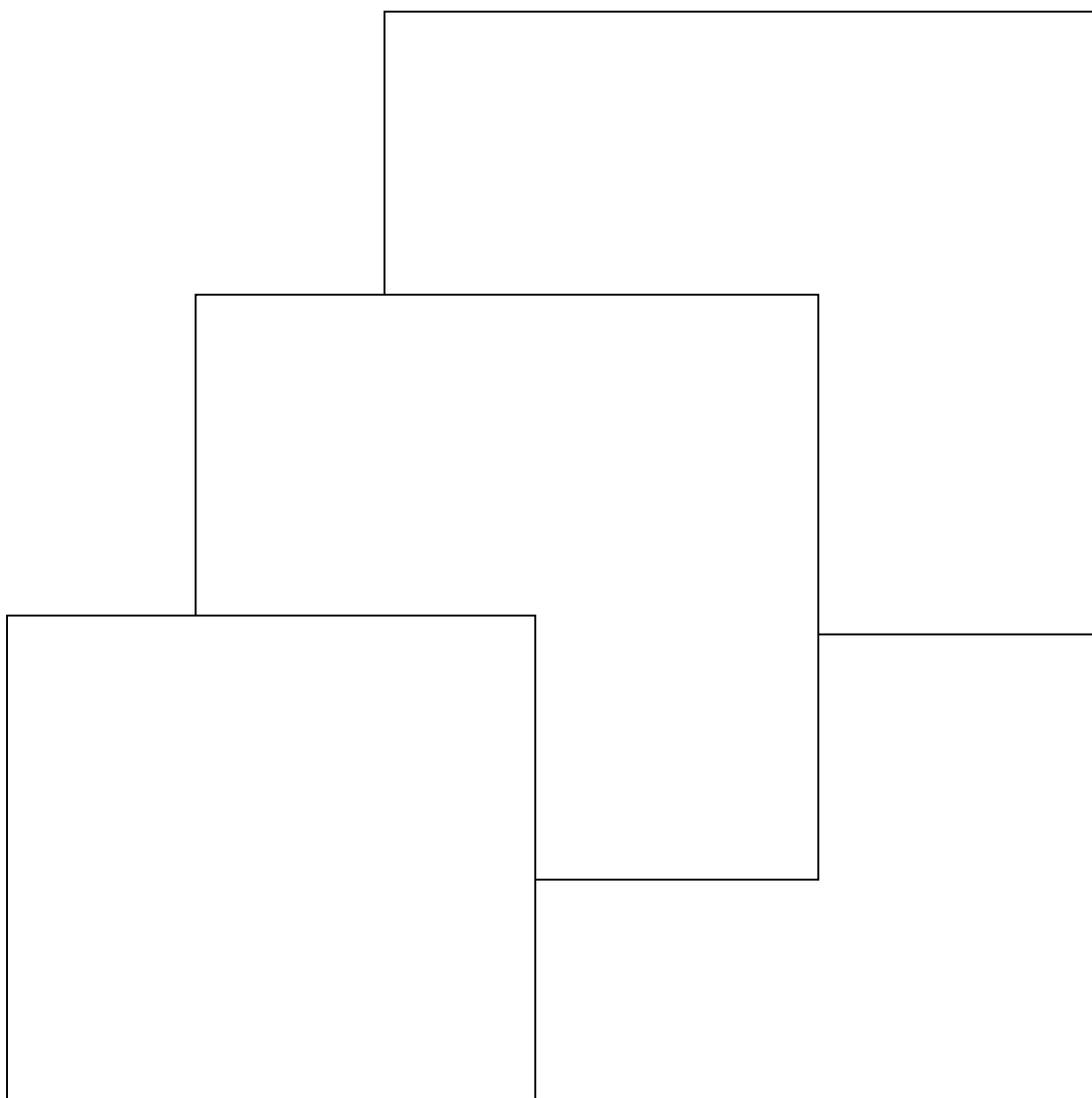
"DISCUSSIONENOTA"

GEBIEDSBESCHRIJVINGEN

"DISCUSSIONENOTA"

WERKBOEK

GEBIEDSBESCHRIJVINGEN



Renvoer bij kaartbladen welstandsgebieden en welstandsregimes

35

nummer van welstandsgebied; aanduiding op de kaartbladen welstandsgebieden en welstandsregimes komt overeen met de bladnummering van de gebiedsbeschrijvingen per gemeente.

De kleurindicatie op de kaartbladen welstandsgebieden dient hoofdzakelijk voor de gebiedsonderscheiding en geeft in principe geen informatie over functies.



Bijzonder welstandsgebied, hoogwaardige kwaliteit



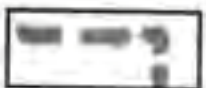
Bijzonder welstandsgebied, gemiddelde kwaliteit



Regulier welstandsgebied



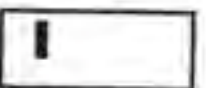
Begrenzing welstandsgebied



Begrenzing incident



Aanduiding algemene gebiedsbeschrijving of thema; "buitengebied"



Aanduiding algemene gebiedsbeschrijving of thema; "infrastructuur"

Incidenten:

M

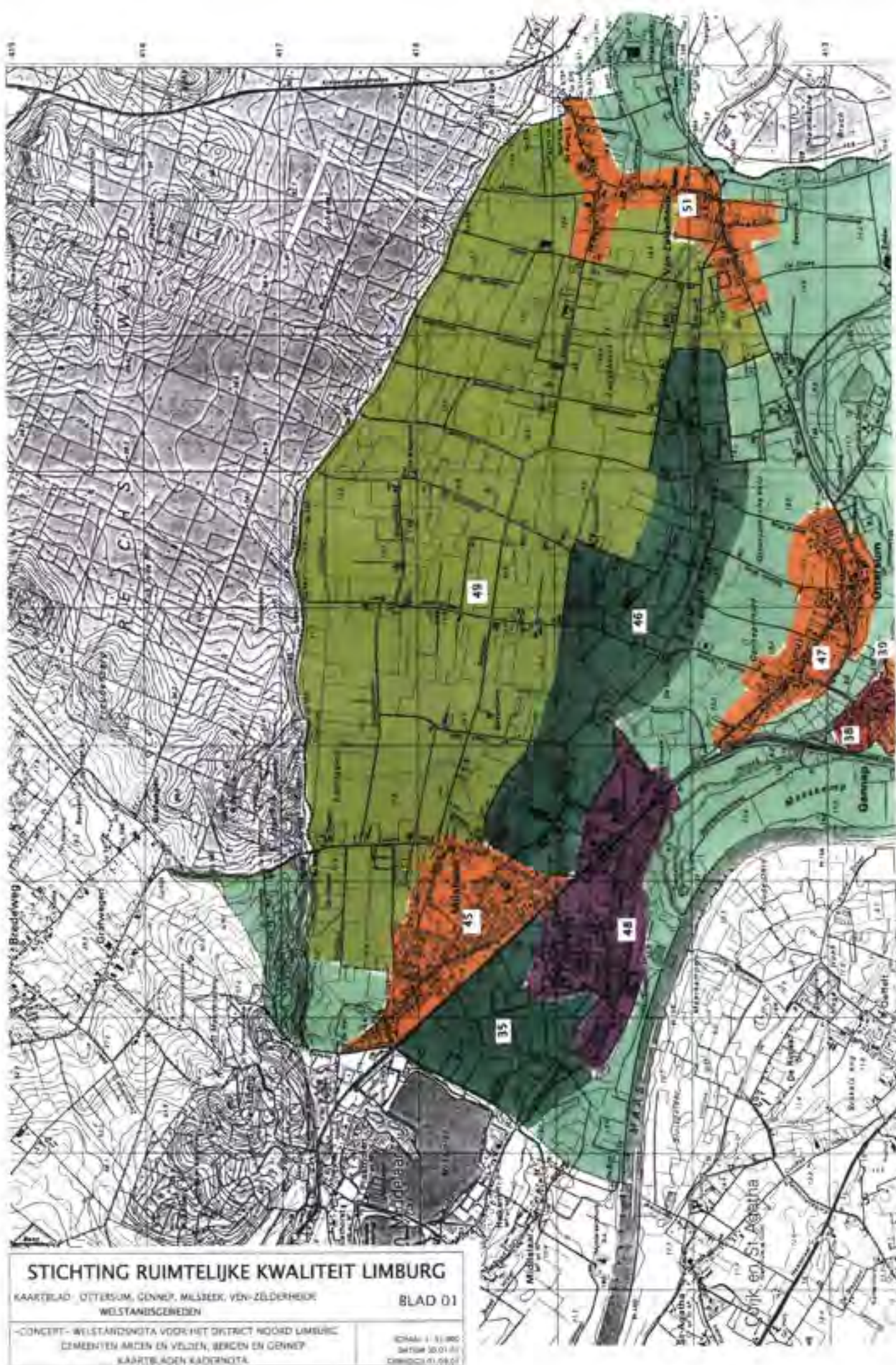
verwijzing naar monument of monumentaal complex, gesitueerd binnen een nader beschreven gebied of als niet nader beschreven element in het buitengebied. Voor nadere aanduiding wordt verwezen naar de gemeentelijke lijst van monumenten en monumentale gebouwen.

R

verwijzing naar recreatief complex of een groter samenhangend gebied met recreatief commerciële voorzieningen.

U

verwijzing naar uitbreidingsgebied, gesitueerd binnen een nader beschreven gebied.



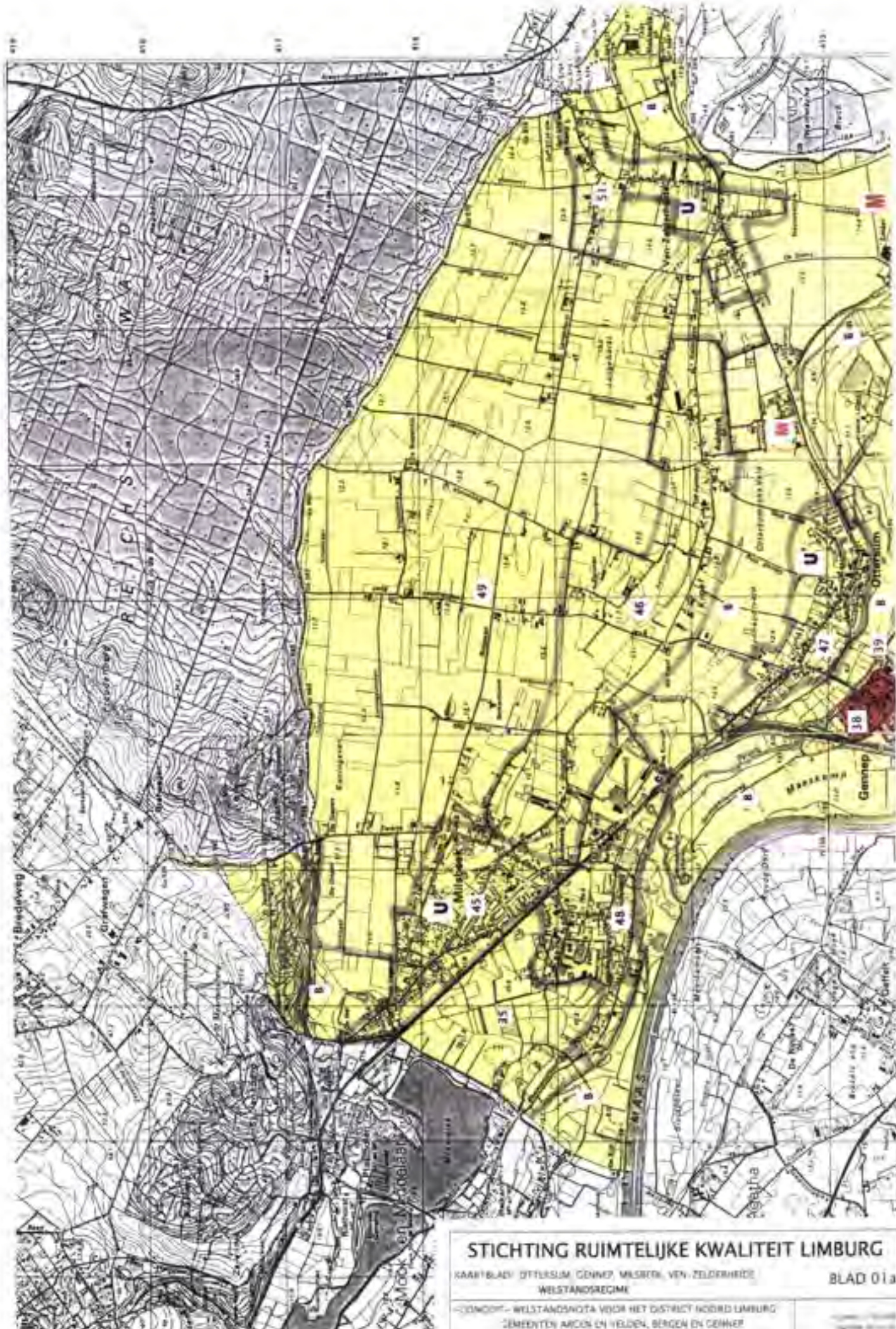
STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD: OTTERSUM, GENNEP, MILSBEK, VEN-ZELDERHEIDE
WELSTANDSGEBIEDEN

BLAD 01

-CONCERT- WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD-LIMBURG
GEMEENTEN ARDEN EN VELDEN, BERGEN EN GENNEP
KAARTBLADEN KADERNOTA

ICMAA 1-1-1995
Datum 30.01.01
CDD/01.09.01

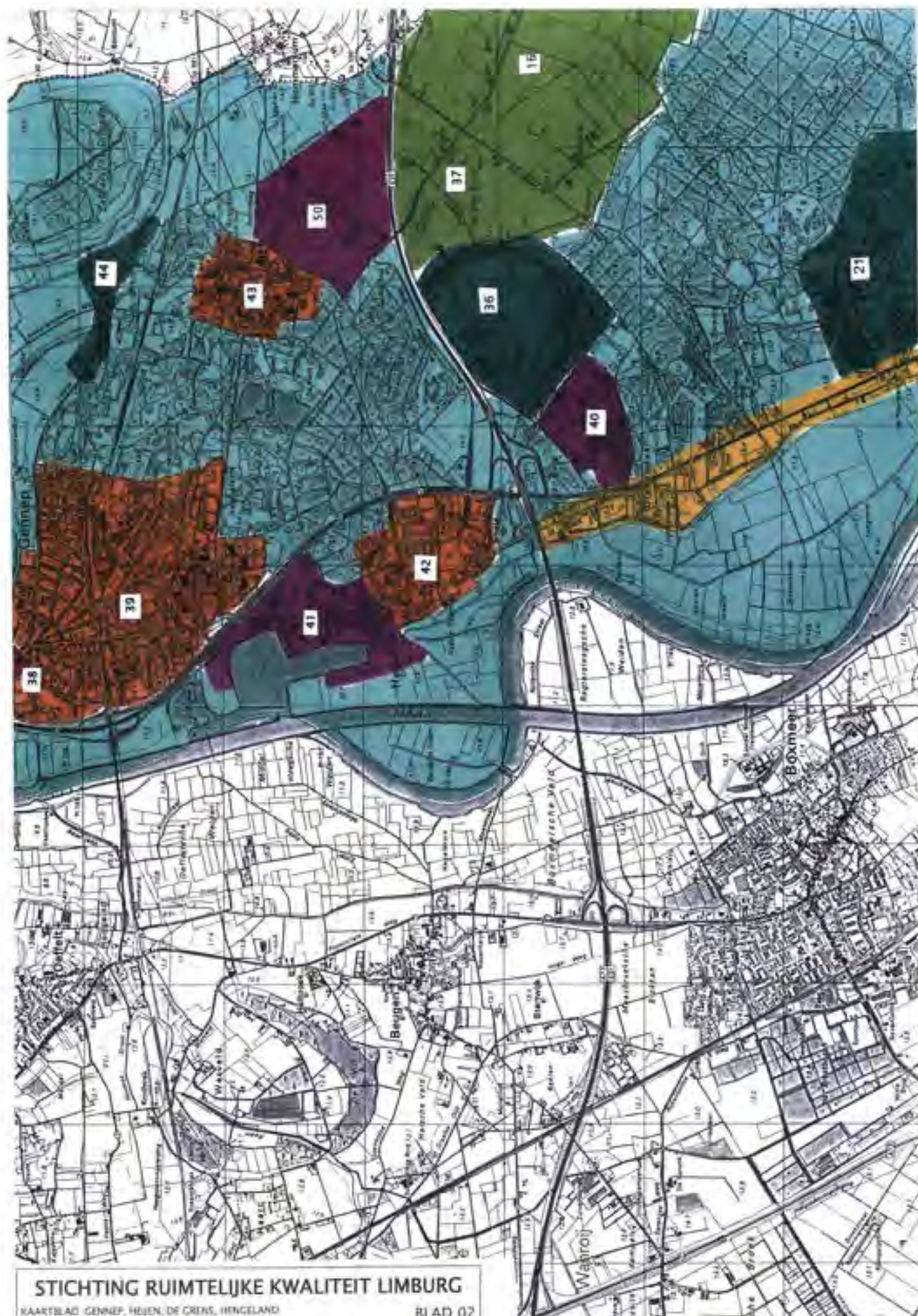


STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAAFTBLAD: OEFFERSUM, GEM. MILBEEK, VEN. ZELDERHIDE
WELSTANDSREGIME

BLAD 01a

CONTOUR - WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD-LIMBURG
GEMEENTEN: AARLEN EN VELDEN, BERGEN EN GEM. DE
KAAFTBLADEN: KADERNOTA



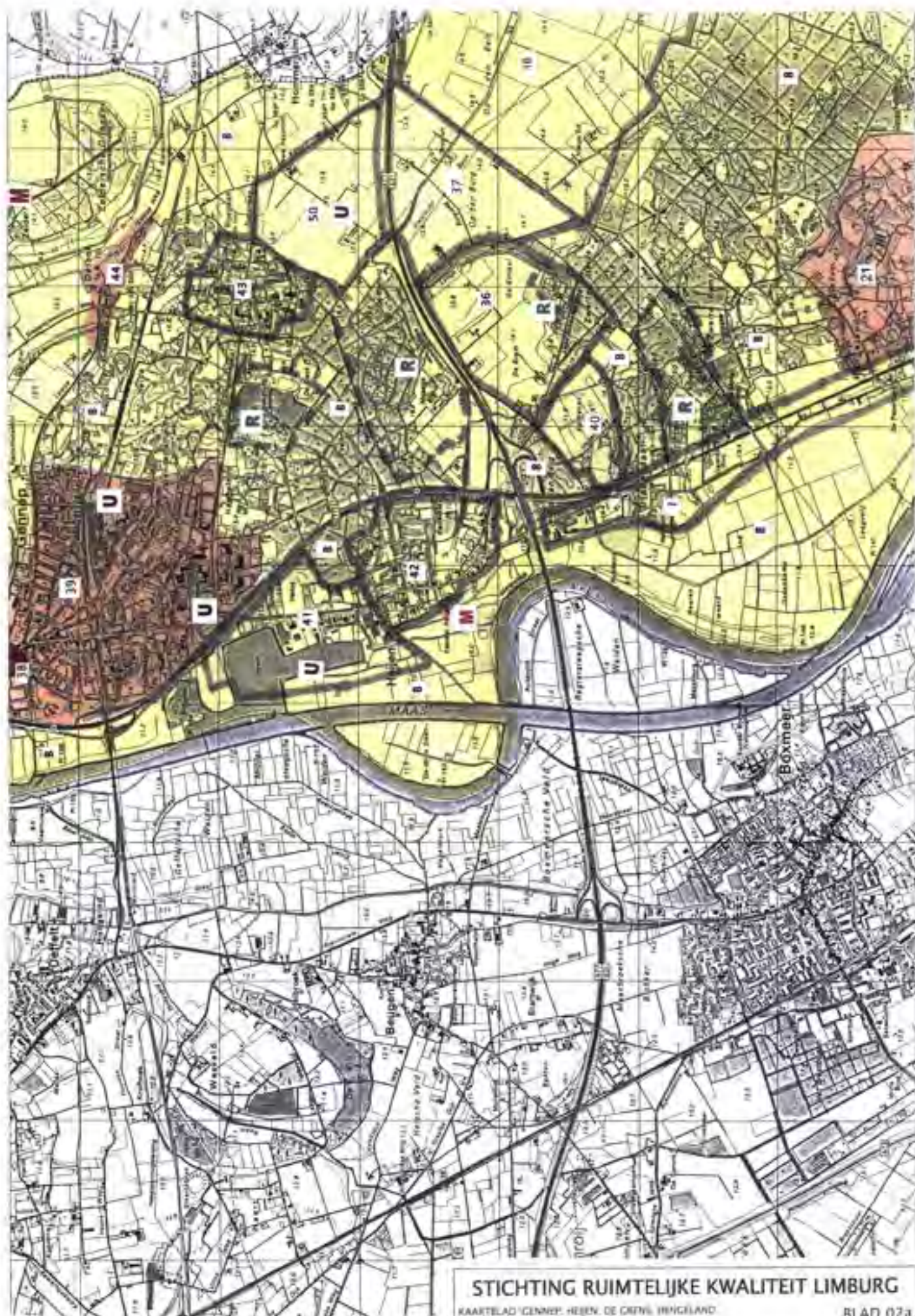
STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD GENNEP, HEIJEN, DE CRENS, HENGELAND
WELSTANDSGEBIEDEN

BLAD 02

-CONCEPT- WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD-LIMBURG
CEMENTEN ARDEN IN VELDEN, BUREN EN GENNEP
KAARTBLADEN KADERNOTA

SCHAAL 1 : 25.000
DATUM 08-01-81
CONCEPT 01-08-81



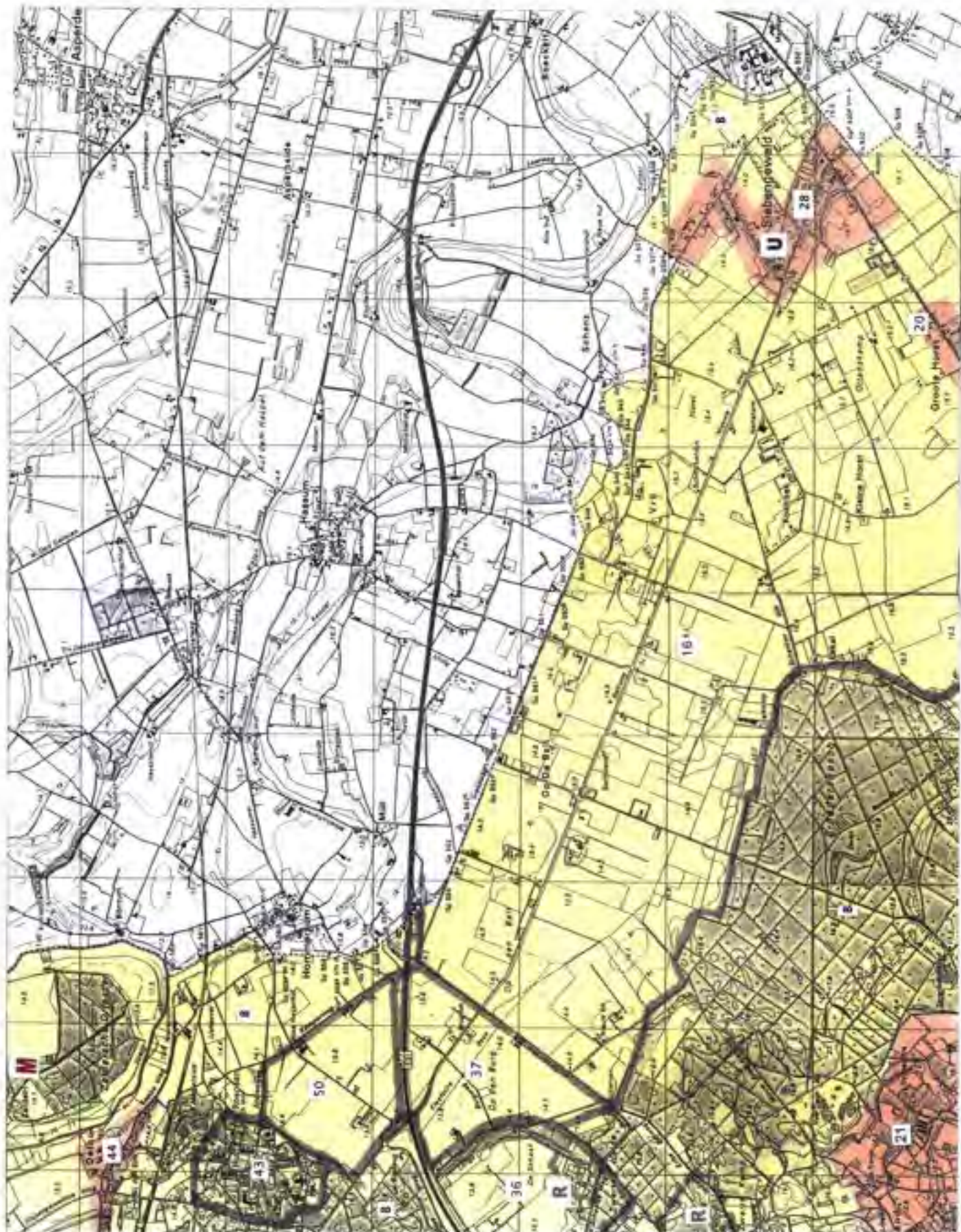
STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTELAD 'GENNEP' HEIJEN, DE GROTE INGEELAND
WELSTANDSRECIME

BLAD 02a

-CONCEPT- WELSTANDSNOTA VOOR HET STRICT NOORD LIMBAC:
GEMEENTEN ARDEN EN VILJOEN, BERGEN EN GOMNY:
RAARTBLADEN KADERBOTA

[illegible]



STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD: VESSENWALD, BRUGPORT 80

BLAD 03a

WELSTANDSREGIME

CONCEPT - WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD LIMBURG

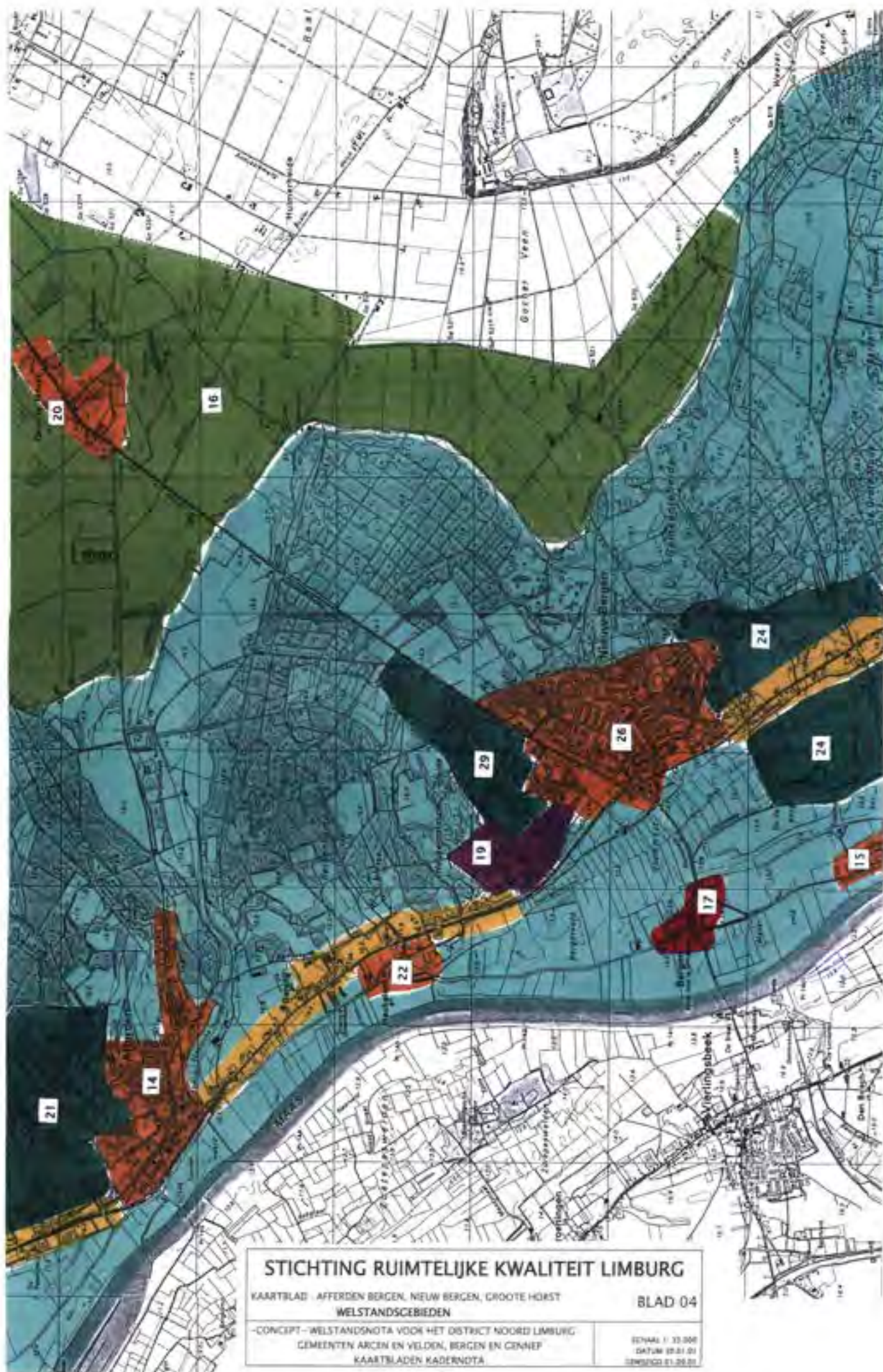
(GEMEENTEN ARCON EN VELDON, BERGEN EN GENNEP)

KAARTBLADEN KADERNOTA

SENAAL 1: 20000

DATA 1991/92

CHRONOLOGIE 1: 2000



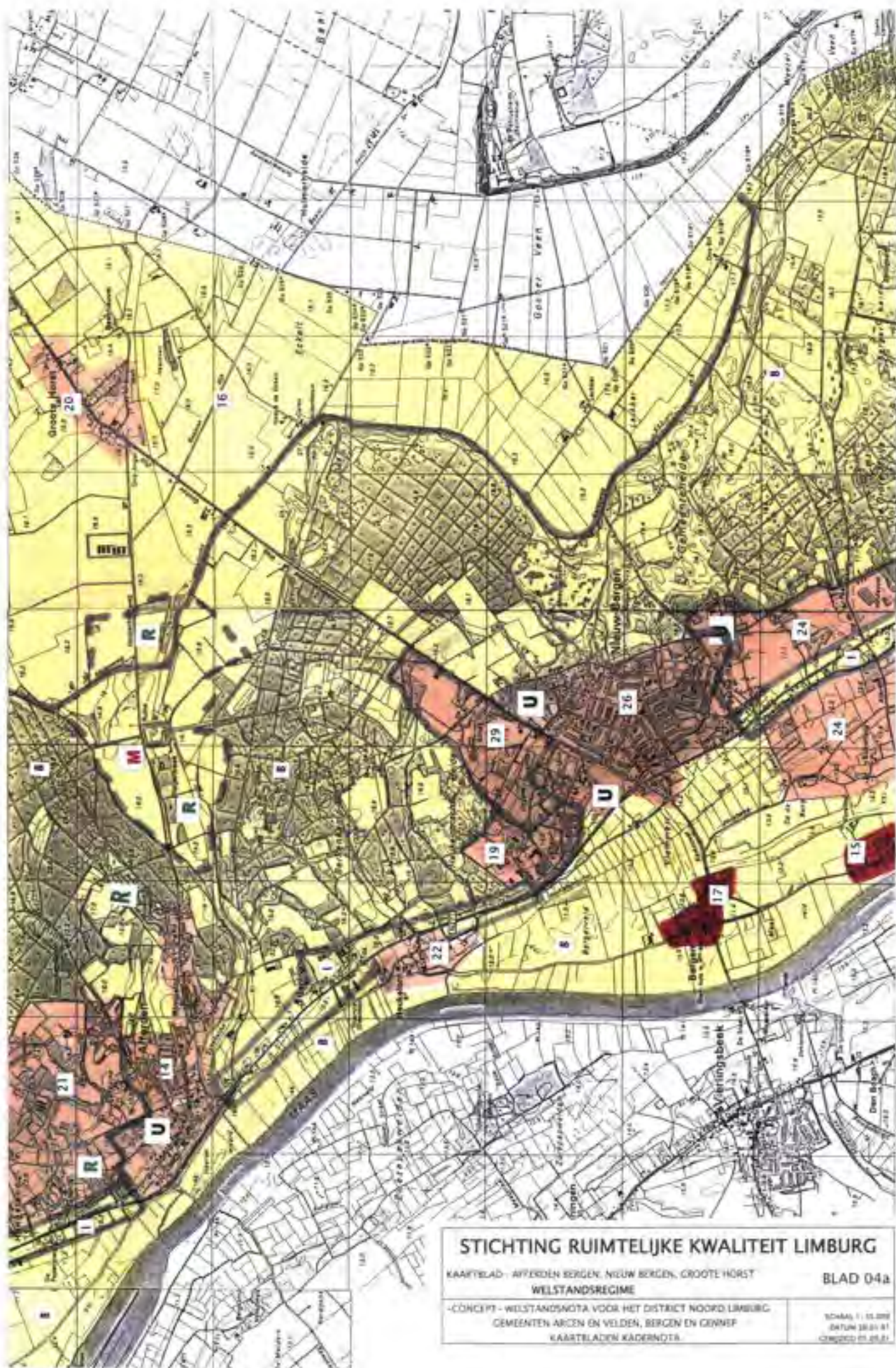
STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD: AFFERDEN BERGEN, NIEUW BERGEN, GROOTE HORST
WELSTANDSCEBIEDEN

BLAD 04

-CONCEPT- WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD LIMBURG
CEMEEENTEN ARDEN EN VELDEN, BERGEN EN CENNEP
KAARTBLADEN KADERNOTA

SCHAAL 1: 33.000
DATUM 05.01.01
CONCEPT 01.05.01



STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAAFTBLAD - APERDEN BERGEN, NIEUW BERGEN, GROOTE HORST
WELSTANDSREGIME

BLAD 04a

-CONCEPT - WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD LIMBURG
CEMENTEEN ARDEN EN VOLDEN, BERGEN EN GEMEP
KAAFTBLADEN KADERNOTA

SCHALG 11-11-2008
DATUM 18-01-01
CONCEPT 01-01-01



STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

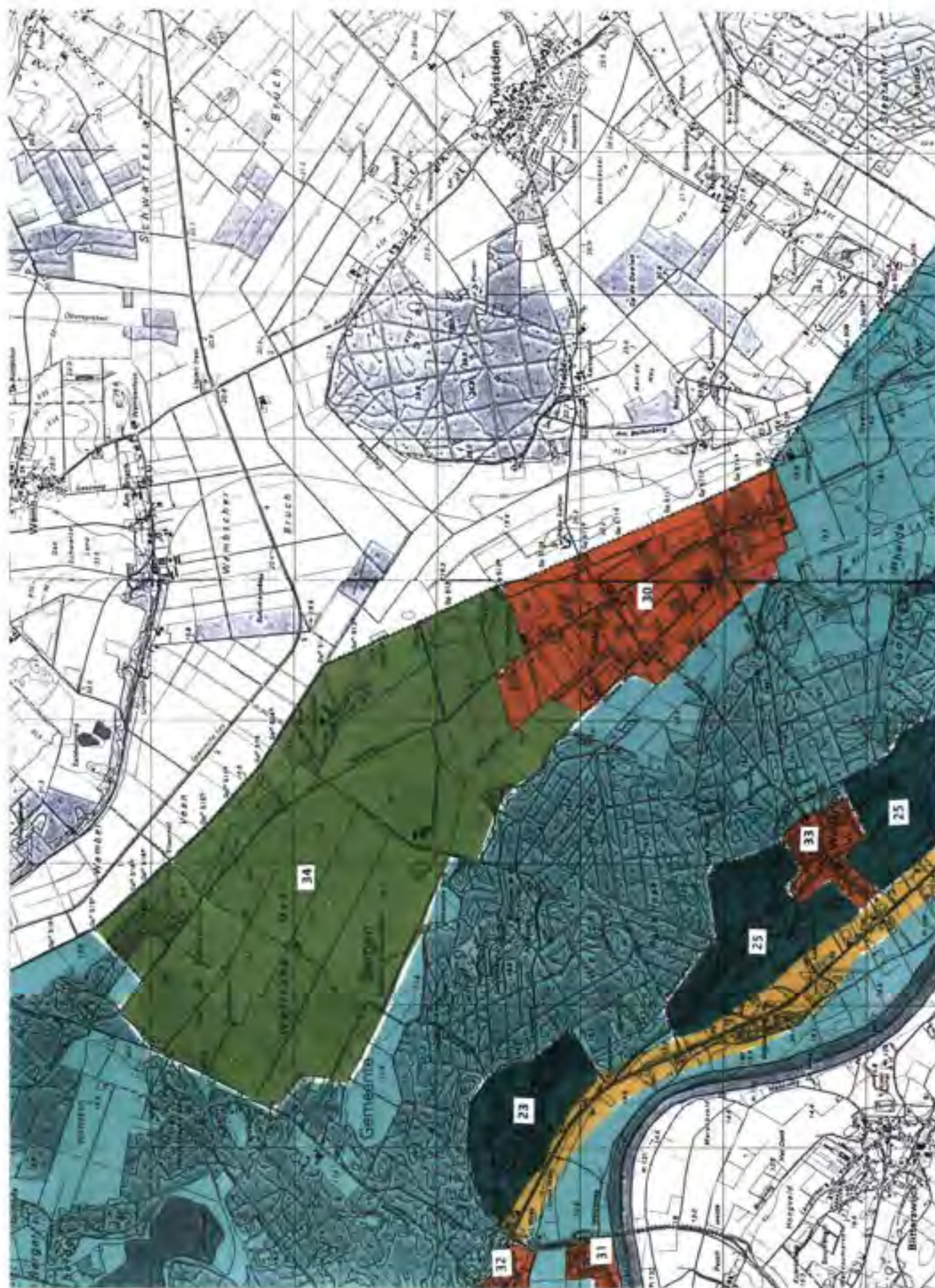
KAARTBLAD ALEN, ELSTEREN, WEL

BLAD 05a

WELSTANDSREGIME

CONCEPT - WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD LIMBURG
GEMEENTEN ALEN EN VELDEN, BERGEN EN CENNEF
KAARTBLAD ALEN BADERNOTA

SCHAAL 1:50.000
AANKOMST 1990
VERSIJNENDE 1991



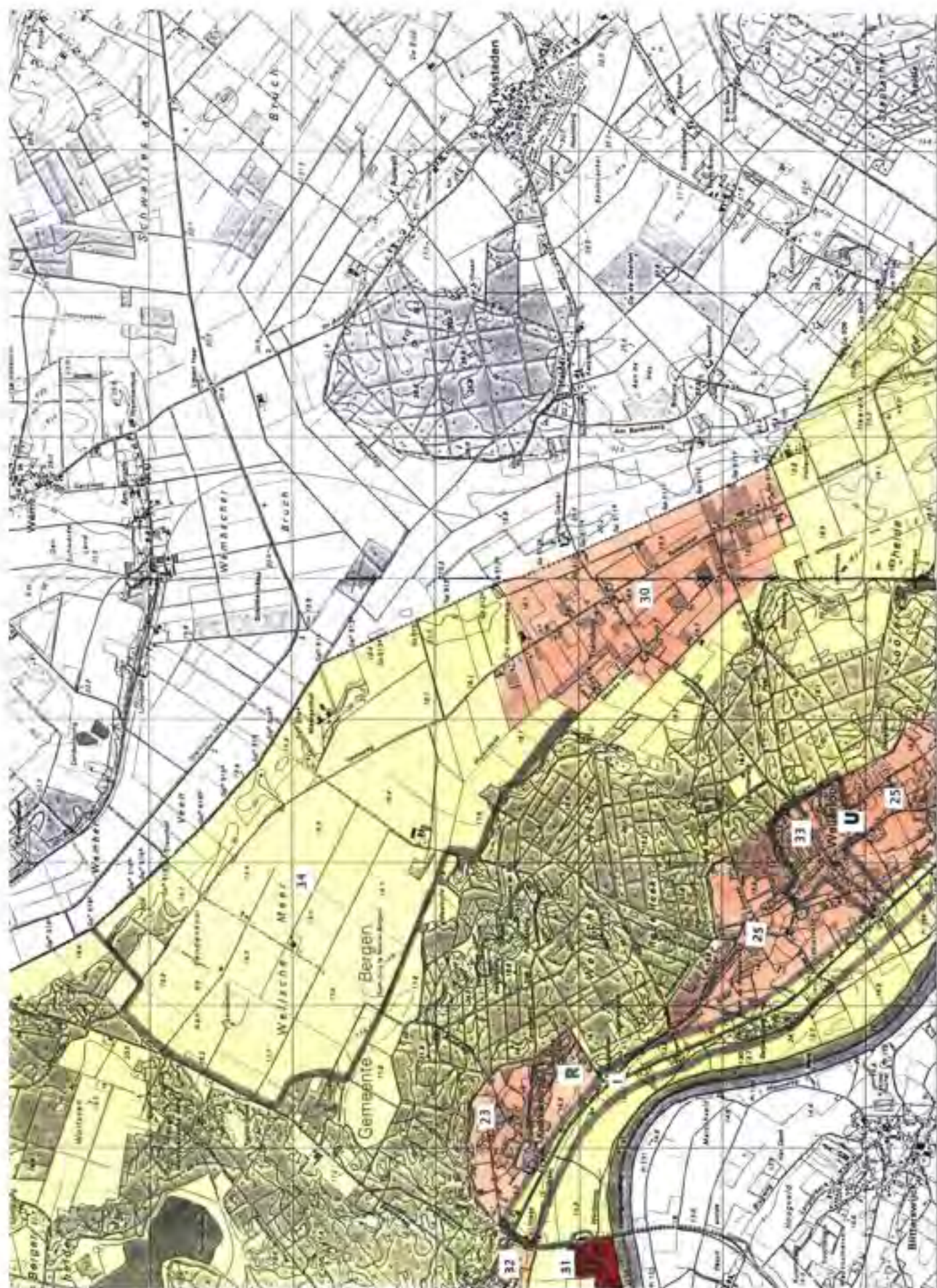
STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD - WELL, WELLERDOEL, WELLSCHMEER, TUINDORP
WELSTANDSGEBIEDEN

BLAD 06

-CONCEPT- WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD-LIMBURG
GEMEENTEN: AARLEN EN VELDEN, BERGEN EN GENNEP
KAARTBLADEN: KADERNOTA

SCHAAL 1: 15.000
DATUM 20-11-01
CONCEPT 21-08-01



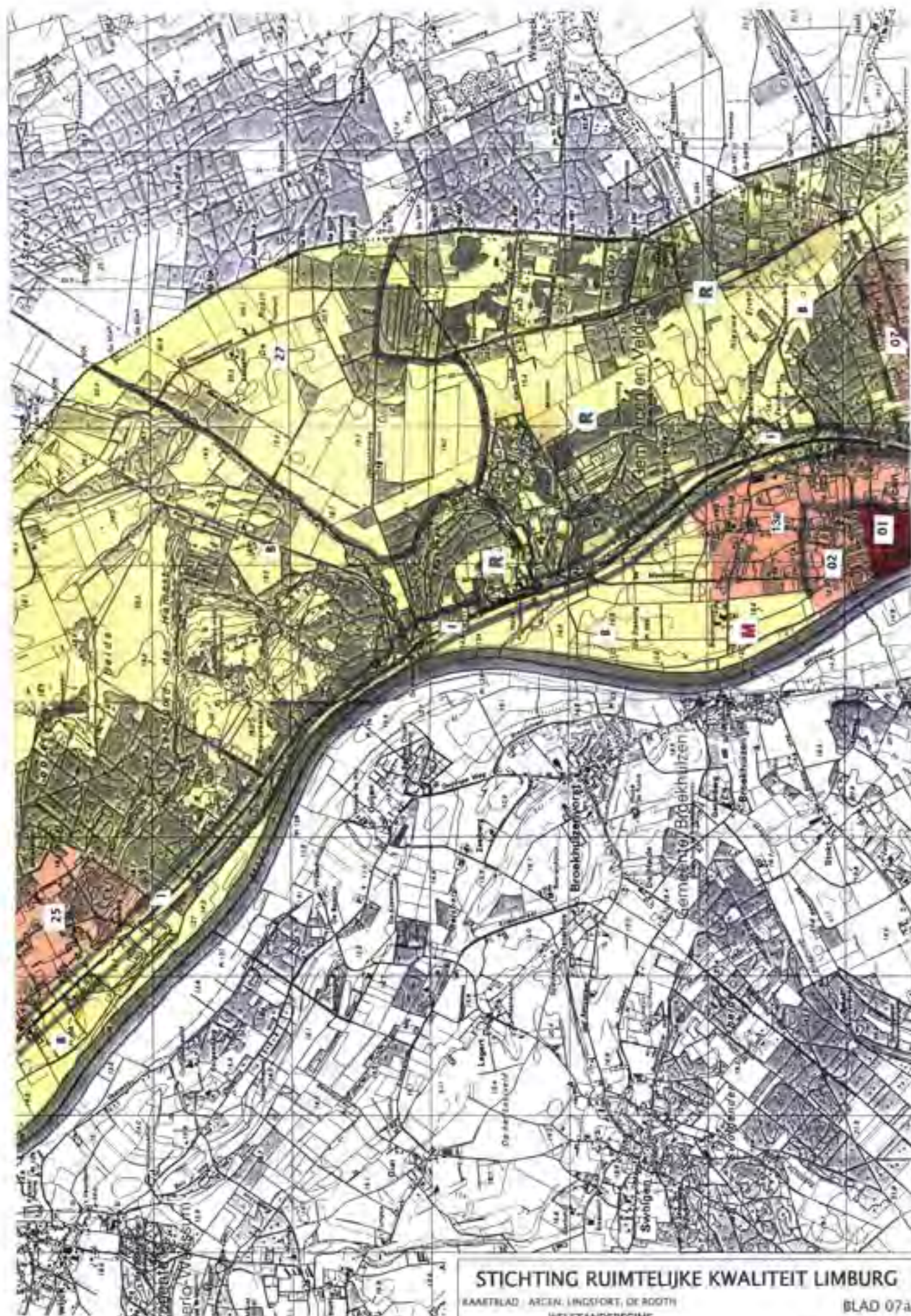
STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD: WEL, WELLENLÖCK, WELLSCH MEER, TUINDORP
WELSTANDSREGIME

BLAD 06a

CONCEPT: WELSTANDSREGIME VOOR HET DISTRICT NOORD-LIMBURG
GEMEENTEN ARGEN EN VELDEN, BERGEN EN GENNEP
KAARTBLADEN EADERNDE

SCHAAL 1: 25.000
DATUM 2001-01-01
CONCEPT 01-00-01



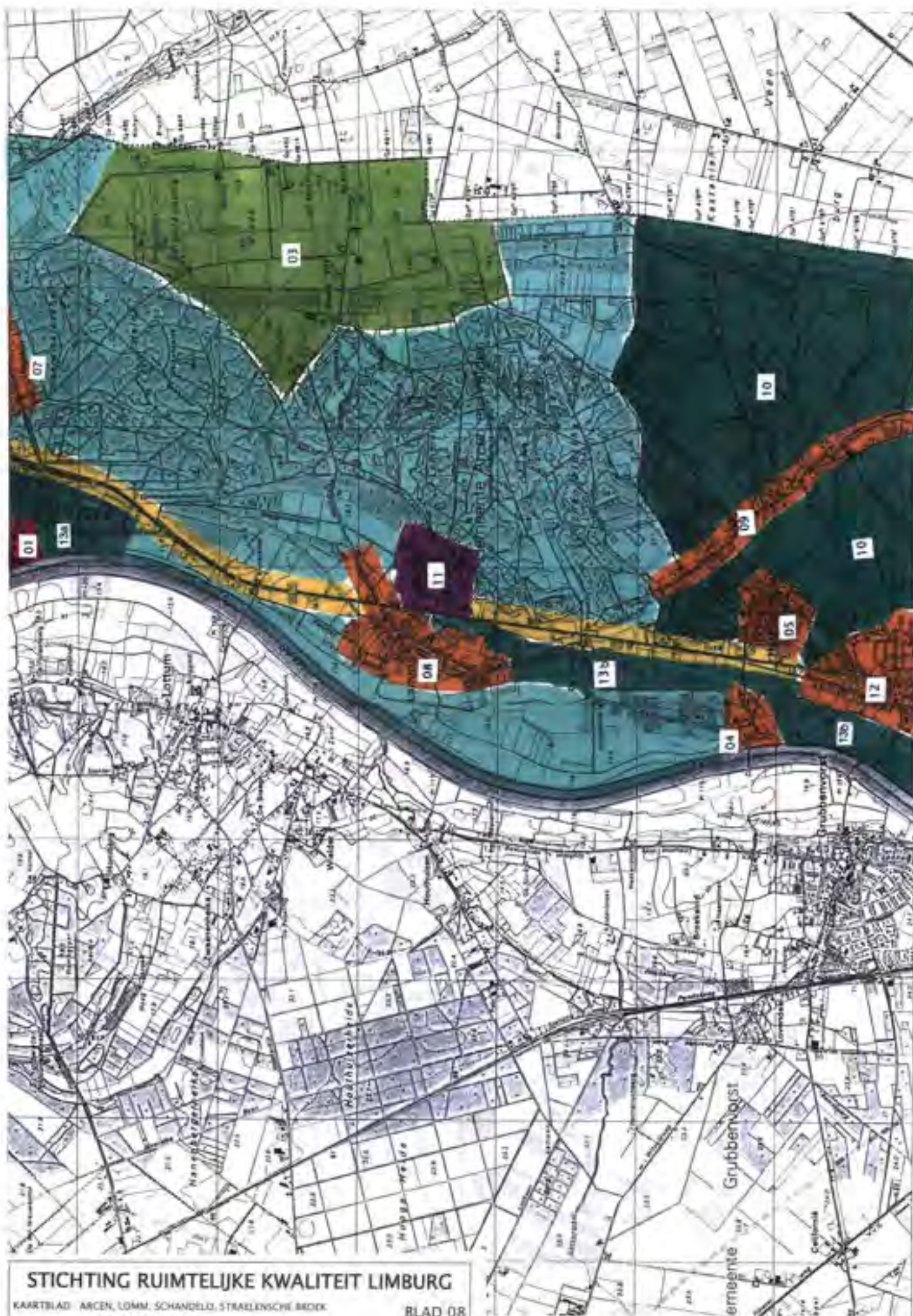
STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD / ARDEN, LINGSFORT, DE ROOTH
WELSTANDSREGIME

BLAD 07a

CONCEPT-WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD LIMBURG
GEMEENTEN ARDEN EN VELDEN, BERGEN EN GEIJER
KAARTBLADEN KADERNOTA

Schaal: 1:20.000
Datum 30-01-01
Versie 01-01-01



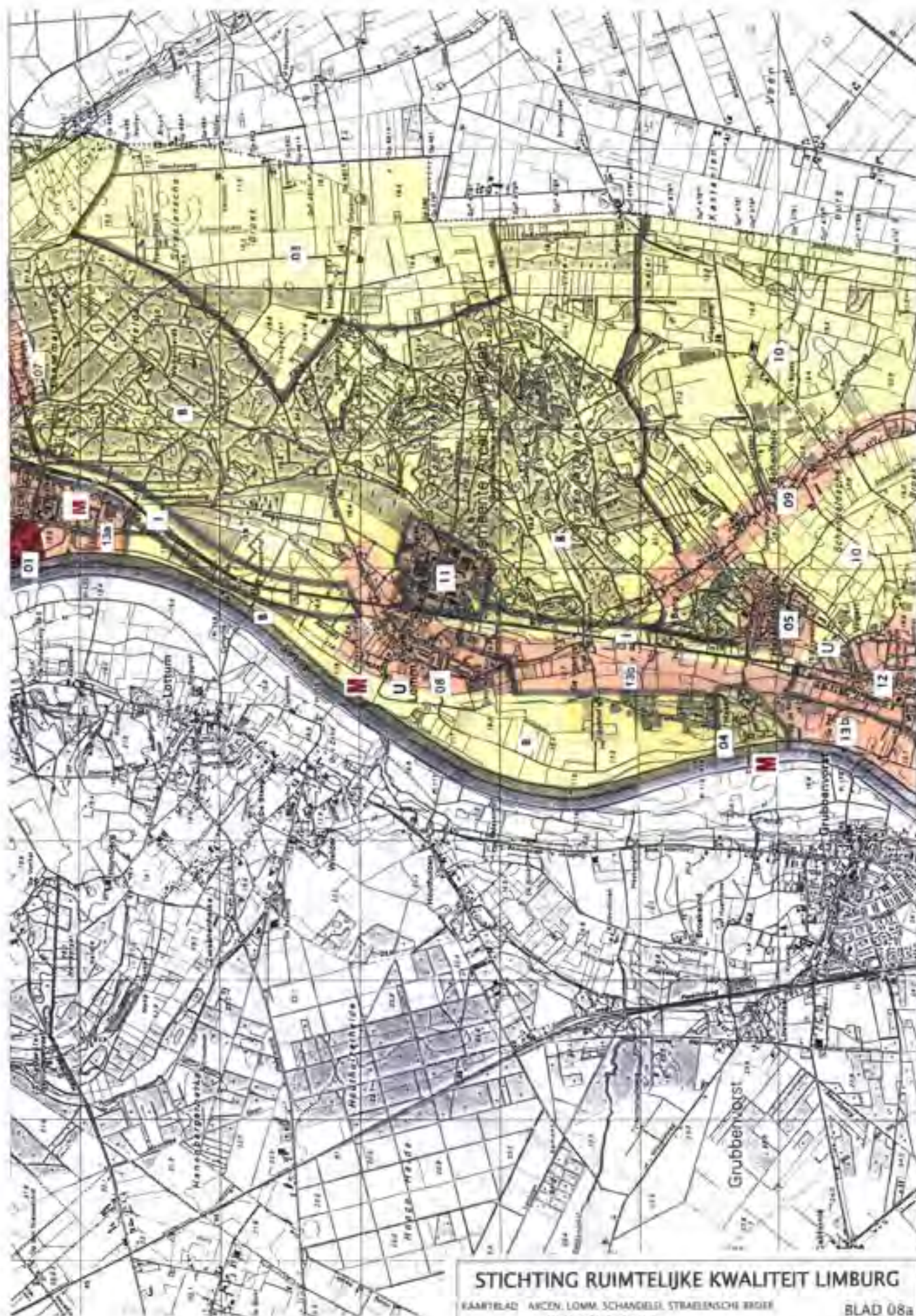
STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD: ARZEN, LOMM, SCHANDELLO, STRALENSCHE BROEK
WELSTANDSGEBIEDEN

BLAD 08

-CONCEPT- WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD LIMBURG
GEMEENTEN ARZEN EN VELDEN, BERGEN EN GENNEP
KAARTBLADEN KADERNOTA

SCHALE 1: 25.000
DATUM 30.01.01
OMROEP 31.03.01



STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD: ARKEN, LOMM, SCHANDELS, STRAELSENSCHE BRUGGE
WELSTANDSREGIME

BLAD 08a

(EDNCEPT) - WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD (LIMBURG)
GEMEENTEN ARKEN EN VILLEN, BERGEN EN GENNEP
KAARTBLADEN KADISTRITA

SCHAAK 1: 25.000
DATUM 01-01-2011
OMGEVING 01-01-2011



STICHTING RUIMTELijke KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD: VELDEN, DE KROONSTEN SCHANDLOOSE RINGEN
WELSTANDSCERDEN

BLAD 09

CONCEPT: WELSTANDSCERDEN VOOR HET DISTRICT NOORD-LIMBURG
CONCENTRATIE ARDEN EN VELDEN, BERGEN EN GENNEP
KAARTBLADEN: KADERNOTA

SCHAAL 1:10.000
DIAGRAM 10.000
CONCEPT 10.000



STICHTING RUIMTELIJKE KWALITEIT LIMBURG

KAARTBLAD - VELDEN, DE KROESSELT SCHANCIJLSE BRICK
WELSTANDSREGIME

BLAD 09a

CONCEPT - WELSTANDSNOTA VOOR HET DISTRICT NOORD-LIMBURG
GEMEENTEN AACHEN EN VELDEN, BERGEN EN GEMER
KAARTBLADEN KADERNOTA

VERKAL - 1:1000
CAPIRA 1999-01
CONCEPT 1999

Nr 01 (a) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Arcen Historische kern: Schans, Graaf, Op de Hor, Lingsforterbeek	Gemeente Arcen en Velden Gennep	kaartblad 07-08
Omgeving	Bebouwd gebied – historische kern, toeristisch van belang in samenhang met kasteel Arcen en Maas.		
Hoofdstructuur	Historische bebouwing aan lint samenkomend op een driehoekige markt, Maasdorp, waar Maas daadwerkelijk aan raakt, dominante jonge woontoren bij zuidpunt bij entree van de kern.		
Open ruimte	Markt karakteristiek voor historische groei, goed afleesbaar. Entree verrassend via Lingsforterweg, meer passend in landschappelijke ligging in rivierenlandschap via de Schans. Oostzijde wordt begrensd door Lingsforterbeek met bijbehorend open groengebied. Bebouwing rond Past.Schrammstraat is jongere invulling naast historisch centrum. Ontsluitingsstructuur: gevorkt.		
Inrichting	Voor wat betreft de inrichting van de Markt, omgeving Schans en Burg. Van Soest-Jansbekenplein: kwalitatief hoogwaardig en passend in context. Bouwblokken rond Past.Schrammstraat zijn kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied, verbinding vanuit historisch centrum naar kasteelpark.		
Rand	Lingsforterbeek is markant aan oostzijde, tevens raakvlak met Maas (terrassen en wandelroute)		
Bebouwing	Historische context, bebouwing merendeels gericht op dienstverlening (winkels / horeca), ook woonbebouwing		
Relatie	Uitstraling van historische kern in hoogwaardig verblijfsgebied naar omliggende straten en woonblokken.		
Waardering	Hoog vooral in belevingswaarde, daardoor ook in gebruikswaarde en toekomstwaarde.		
Identiteit	Sterk vanwege beleefbare/ waarneembare historie.		
Dynamiek	Hoog; uitbreidingsplan en over kleine bouwen of kleine bouwplannen.		
Ontwikkelingen	Opwaardering achterzijde bebouwing naar Maas vanuit toerisme / horeca. Uitbreidingsplan Wijdtveld. Opwaardering gebied Burg. V. Soest Jansbekenplein.		
Visie	handhaven en beschermen historisch karakter (gemeentelijk beschermd gezicht), kwalitatief hoogwaardige aanvullingen mogelijk. Eventueel kwalitatieve versterking horeca en terrassen mogelijk; beeldwerking aan de Maas en zuidzijde kern versterken.		

01 (a) Arcen – vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied, gericht op kwalitatief hoogwaardig omgeving.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Deze aantrekkelijke historische kern dient beschermd te worden, zowel qua gevelwanden en structuur als qua beleving van de openbare ruimte.
- Op kleine schaal zijn ontwikkelingen van kleinschalige horeca c.a. mogelijk om de aantrekkelijkheid op termijn te garanderen.
- Ontwikkelingen in sterke mate relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van het oorspronkelijk ruimtelijk karakter van de historische structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Er dient aangesloten te worden op de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Hoofdvorm aanpassen aan het bestaand karakter.

Detailtering

- Verticale gevelgeleding.
- Kleinschalige, verfijnde detaillering van bouwonderdelen.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden
- Mogelijkheden voor reclames nader vastleggen in overeenstemming met karakteristiek van hoofdstructuur.

Fotoblad nr. 1 en 2

Nr 02 (b) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Arcen woonbuurten Gennep woonbuurten, Nieuw Bergen bebouwde kom Arcen m.u.v. historisch deel	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 07-08
Omgeving	bebouwd gebied – woonbuurten bij historische kern (overwegend na 1950) functies en voorzieningen op buurt niveau in gebied historische kern.		
Hoofdstructuur	Jongere bouwblokken tussen historische linten Boerenweg en Maasstraat. Uitbreidingen tussen historische bebouwing in linten en decennium bouwblokken in diverse uitvoeringen; opbouw afleesbaar aan bebouwing.		
Open ruimte	Het bebouwd gebied is ingevuld met jongere bebouwing overwegend na 1950. Woonbebouwing vloeit uit in noordelijk landschap uiterwaard richting bebouwing aan Kruisweg en brouwerij. De bebouwing rond Maliebaan ligt geïsoleerd in landschap. Westelijk vormt de Maasstraat een harde begrenzing naar uiterwaard. De ontsluitingsstructuur is niet optimaal, overwegend gericht op historische kern; toegang vanaf Rijksweg is zwak (woonblokken Malielaan). De woonkern is vanaf Rijksweg minimaal te ervaren. Gebied kasteel en tuinen ligt ten zuiden van kern, is minimaal te ervaren in woongebieden.		
Inrichting	Per decenniumblok sterk verschillend: blokken, stroken en hofjes wissel elkaar af. Aan de buitenranden woonerven met open en kleinschalige inrichting (gebied Wijdtveld). Noordelijk woongebied heeft geen specifieke inrichting die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunt.		
Rand	Noordrand loopt weg in landschap, begrenzing is amorf, positief is de inbreng open landschap in groenelement tussen bebouwing. De oostrand rond Lingsforterbeek is met groenzone en voorkanten een markant element met positieve uitstraling op woongebied. Gebied Wijdtveld vormt afronding in noorden.		
Bebouwing	Per decenniumblok sterk verschillend, overwegend 2 bouwlagen in baksteen met Langskappen; open bebouwingsstructuur van halfvrijstaande woningen.		
Relatie	Relatie bebouwing en Lingsforterbeek is sterk voor belevingswaarde. Relatie naar historische kern komt naar voren door inrichtingsniveau openbaar gebied. Inbreng vanuit kasteel en tuinen is minimaal. Oriëntatie op Rijksweg ontbreekt.		
Waardering Identiteit	hoogwaardig / neutraal, door diversiteit woonblokken. neutraal, per deelgebied relatief sterk maar niet als groter geheel (kern Arcen) herkenbaar.		
Dynamiek Ontwikkelingen	laag, gemiddeld voor het kleine bouwen, hoog voor uitwerking gebied Wijdtveld. Uitwerking gebied Wijdtveld (BKP) en Mr. Ronckenstraat.		
Visie	Voor het kleine bouwen per deelgebied sturende regelgeving instellen (bijvoorbeeld voor zijkanten en bebouwing aan voorkanten van woonerven en groenzones). In zone langs historische kern en Lingsforterbeek een beschermende regelgeving nastreven door een lichte vergunningplicht in te stellen voor alle bouwactiviteiten.		

02 (b) Arcen woonbuurten – vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het aangrenzend waardevolle gebied van de historische kern.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen in sterke mate relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.

Detallering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren.
- Kleuren: gedekt voor gestucte gevels.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden
-

Fotoblad nr. 3

Nr 03 (g) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Hanik (Straelensch broek) De Rooth, Brugfort-Beltweg, Wellsche broek Langs grens , rond Hanik	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 08
Omgeving	Overwegend onbebouwd gebied – agrarische functies – grootschalig blokpatroon		
Hoofdstructuur	Ontginningsgebied (19 ^{de} eeuw) duidelijk planmatig van opzet, geen historisch verkavelingspatroon; agrarisch gebied verkaveld in blokpatroon, noord-zuid georiënteerd; grootschalige bedrijfscomplexen. Cluster Hanik met agrarische bebouwing.		
Open ruimte	Agrarisch gebied is open met grote zichtlijnen; verspreid liggende agrarische complexen in groot open landschap. Ontsluitingsstructuur met haaks daarop kleinere ontginningswegen.		
Inrichting	Geen inrichting die belevingswaarde specifiek ondersteunt, naar maat en schaal van gebied.		
Rand	Niet van toepassing.		
Bebouwing	Verspreid liggende agrarische bebouwing, jongere invullingen in 2 bouwlagen met kap en relatief grote stalgebouwen of bedrijfsloodsen.		
Relatie	Het blokpatroon in combinatie met cluster bebouwing (Hanik) geeft een landschappelijk grootschalig open karakter.		
Waardering Identiteit Dynamiek	Neutraal, de gebruikswaarde is relatief hoog, de belevingswaarde is neutraal tot zwak. Neutraal, door diversiteit objecten. Laag, mogelijk hoog in kader van ontwikkeling “ruimte voor ruimte”, gemiddeld voor kleine bouwen of kleine bouwplannen		
Ontwikkelingen	Veranderingen mogelijk ontwikkeling van activiteiten in kader van ruimte voor ruimte.		
Visie	Veranderingen in kader van ruimte voor ruimte “sturen” in binnen de bestaande bebouwing, of bouwactiviteiten qua maat, materiaalgebruik (landbouwloodsen) en schaal afstemmen op het relatief kleinschalig karakter van “krentenpap”.		

03 (g) Hanik (Straelensch broek)– vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van agrarische bouwkavels in het landschap te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen
- Kap van grote boerderij gebouwen met stulp dak

Detailering

- Eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
 - Gebruik van natuurlijke kleuren. Bij gestucte gevels ingetogen kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren.
-

Geen fotoblad aanwezig

Nr 04 (c) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Hasselt Afferden, Well Bebouwde kom, gehele cluster.	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 08
Omgeving	Bebouwd gebied – kleine concentratie bebouwing bij kruising Latbeek.		
Hoofdstructuur	Cluster met historische bebouwing langs oude route.		
Open ruimte	Open ligging in het landschap.		
Inrichting	Eenvoudig / utilitair.		
Rand	Niet echt als rand, maar wel duidelijk zichtbaar vanuit het open landschap.		
Bebouwing	Historische (agrarische) bebouwing hoogwaterhuis met gronden en de Annakapel zijn monumentale en waardevolle objecten van kleinschalige opzet. Het grootschalig agrarisch bedrijf vormt incidenteel door uitstraling en maat een sterk contrast.		
Relatie	vanwege grote zichtbaarheid vanuit het landschap is er een sterke relatie.		
Waardering	hoog vanwege historische panden en boerderijen in landschappelijk beeld; de Belevingswaarde wordt in sterke mate negatief beïnvloed door grootschalige agrarische bedrijfsloods..		
Identiteit	Sterk op grond van historische waarde van boerderijen, incidenteel minimaal.		
Dynamiek	laag.		
Ontwikkelingen	Geen.		
Visie	Zorgen voor beschermen van monumentaal panden en historisch karakter van gebied voor nieuwe bouwactiviteiten en voor passende materiaaltoepassingen Zorgen voor passende materiaaltoepassingen in buitengebied		

04 (c) Hasselt – vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige cluster geïsoleerd in het landschap te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het aangrenzend waardevolle gebied van de historische kern.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen in sterke mate relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen
- Kap van grote boerderijen met stulp dak

Detailering

- Eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige toepassing van plaatmaterialen voor wanden.
- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gestucte gevels.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden
-

Fotoblad nr. 4

Nr 05 (c) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Hasselderheide Nieuw Bergen, Velden Bebouwde kom ten noorden van Vilgert en oostelijk van Rijksweg	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 08
Omgeving	Bebouwd gebied – bestaand jonger woongebied.		
Hoofdstructuur	Losliggende uitbreidingswijk van Velden met decenniumstraten.		
Open ruimte	Eenvoudige stratenstructuur met aanliggende bebouwing in groene sfeer. Entrees zonder nadruk, vanaf Rijksweg niet aangegeven. Ontsluitingsstructuur in carrévorm.		
Inrichting	Zuidzijde in groene sfeer, aan noordzijde meer als doorgaande weg.		
Rand	Randen vanaf Rijksweg niet waarneembaar. Rand aan noordzijde enkelzijdig bebouwd; de woningen kijken uit op manege.		
Bebouwing	Aan de zuidzijde bungalowparkachtig, gevarieerde losstaande woningen in het groen, 1 tot 1½ laag met kap, aan de noordzijde rijtjeswoningen (80er), rode baksteen, keramische pannen, zadeldaken.		
Relatie	Geen specifieke relatie met landschap of omgeving, Latbeek niet duidelijk waarneembaar, groen wel wijk in gehaald.		
Waardering	neutraal		
Identiteit	neutraal		
Dynamiek	laag, gemiddeld over kleine bouwen of kleine bouwplannen bij woningen		
Ontwikkelingen	opwaardering noordzijde Molendijk		
Visie	Opwaardering uitstraling gebied ten noorden van Molendijk is gewenst		

05 (c) Hasselderheide – vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied.
- Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.

Detailering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout, kleinschalige toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Kleuren: gedekt voor gestucte gevels.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden
-

Fotoblad nr. 5

Nr 06 (d) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied De Krosselt Hasselderheide, Heukelom Lijsterweg, De Krosselt, Merelweg, Nachtegaalweg	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 09
Omgeving	Bebouwd gebied – bestaand woongebied, open bebouwing		
Hoofdstructuur	Parallele wegen met ladderstructuur (situering van bouwblokken of gebouwen aan parallel wegen), historische structuur ouder dan de Rijksweg		
Open ruimte	Gebied heeft geen duidelijke ontsluiting. Entree aan Rijksweg minimaal en gemarkeerd door bedrijven.		
Inrichting	Geen typerend straatprofiel of inrichting die ondersteunend is voor de omgeving (smalle straten, geen trottoir, geen meerwaarde voor aanliggende woningen) Groenstructuur ondersteunt wegenverloop.		
Rand	Nauwelijks waarneembare randen, achterzijden bebouwing in het groen, het geheel is verscholen in het groen.		
Bebouwing	Vrijstaande gebouwen, veelal 1 tot 1½ bouwlaag, jaren 60 – 90, gevarieerd van volume, stijl en materiaalgebruik, ruime verkaveling in het groen		
Relatie	Minimale relatie met omgeving (ondanks ligging nabij Maas en uiterwaarden, geen zichtrelatie) in zichzelf gekeerd.		
Waardering Identiteit Dynamiek	Neutraal voor belevingswaarde woonstraat Minimaal door isolement en introvert karakter Laag (geen vrije kavels), ook laag ten aanzien van het kleine bouwen (voldoende ruimte)		
Ontwikkelingen	Opvullen open plekken; uitbreiding commerciële recreatieve functies (campings De Krosselt en De Weert en partycentrum)		
Visie	opwaarderen karakter woongebied en kwaliteit entree vanaf Rijksweg meer karakter bungalowpark uitbouwen, verbeteren openbaar gebied, verbeteren routing, mogelijk relatie met landschap		

06 (d) De Krosselt – vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Bebouwing overwegend in een laag.

Detailering

- Horizontale geleiding.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout, kleinschalige toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Kleuren: gedekt voor gestucte gevels.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 6

Nr 07 (d) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Lingsfort Schandelo bebouwing aan Lingsforterweg	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 07-08
Omgeving	Bebouwd gebied – infrastructuur lint.		
Hoofdstructuur	Lint, zonder cluster of kern, geen voorzieningen. Gebied geïsoleerd in landschap. verkaveling en bebouwing gegroeid uit gebruik.		
Open ruimte	Doorgaande weg, sterke laanbeplanting.		
Inrichting	Verkeersvertragende maatregelen.		
Rand	niet waarneembaar, achterkanten in het groen.		
Bebouwing	vrijliggende woningen, enkele bedrijven, meest oostelijk gebied met karakteristieke kolonie van noodwoningen. Bouwblokken in 2 bouwlagen met langskappen.		
Relatie	Geen specifieke relatie bebouwing en landschap.		
Waardering Identiteit Dynamiek	Neutraal; hoog typerend voor bebouwing aan infrastructuur/wegen Neutraal Laag, gemiddeld bij woningen over kleine bouwen of kleine bouwplannen tot mogelijk hoog bij bedrijven		
Ontwikkelingen	Instellen bebouwde kom; kwaliteitsslag uitwerken naar bedrijven bij uitbreidingen.		
Visie	Handhaven kleinschalig karakter van koloniebebouwing aan doorgaande weg en opwaarderen van uitstraling bedrijven.		

07 (d) Lingsfort – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige cluster aan verkeerweg te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen overwegend in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen

Detailering

- Eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden
-

Fotoblad nr. 7

Nr 08 (c) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Lomm Afferden, Aijen, Heijen bebouwde kom van Lomm	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 08
Omgeving	Bebouwd gebied – historisch lint langs oude route/beek.		
Hoofdstructuur	Historische lintbebouwing met achterliggende uitbreiding in kleine decenniumblokken (eigenlijk decennium-straten).		
Open ruimte	Geen specifiek ondersteunende structuren. Entree: via de oude route interessant maar moeizaam, nu aansluiting via Rijksweg Ontsluitingsstructuur via historische linten.		
Inrichting	Geen specifiek ondersteunende structuren.		
Rand	Vanwege geïsoleerde ligging in het landschap markant zichtbaar.		
Bebouwing	Overwegend woonbebouwing, rode baksteen, pannen daken, zadeldaken. Aan Kapelstraat bij kerk zwaartepunt bebouwing. IN de Kapelstraat staat het Monumentaal woonhuis met klokgevel, de Spieker		
Relatie	Vanwege geïsoleerde ligging in het landschap markant zichtbaar.		
Waardering Identiteit Dynamiek Ontwikkelingen	Neutraal; door diversiteit jongere bebouwing; incidenteel hoogwaardig bij Monument. Neutraal. Gemiddeld over kleine bouwen of kleine bouwplannen. Beeldvorming van bebouwing in kamstructuur aan Maas, op te stellen BKP met Natuurwaarden dicht bij kern brengen. Het uitbreidingsgebied Meuleveld aan de Maaszijde sluit aan op de “kamstructuur” van uitbreidingen uit de kern naar de uiterwaard.		
Visie	gericht op behoud kleinschalig karakter, gestoeld op algemene criteria, aandacht voor ontwikkelingen aan de randen i.v.m. grote zichtbaarheid. Versterken uitzicht op Maas en beleving vanaf de rivier. Beeldvorm van een kamstructuur van bebouwing georiënteerd op Maaslandschap (aansluitend op Kolckwei).		

08 (c) Lomm -vervolg-

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten).
- Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden
-

Fotoblad nr. 8

Nr 09 (e) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Schandelo Onderkant, De Looi, Elsteren bebouwing direct aan Schandelo	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 08-09
Omgeving	bebouwd gebied – historisch lint/ langgerekt dorp aan historische structuur – geen voorzieningen		
Hoofdstructuur	Historisch lint (vanaf Venlo tot aan Lomm herkenbaar, onderdeel historische route) met zeer verspreide bebouwing, soms enkelzijdig, soms dubbelzijdig, variërend van voor 1840 tot zeer recente invullingen, veel doorzicht naar open land vanaf hoger gelegen weg		
Open ruimte	Lintstructuur van openbare ruimte, amorse ruimtewerking openbare ruimte		
Inrichting	De weg Schandelo met aanliggende bebouwing ligt karakteristiek hoger dan het omringende land, eenvoudig profiel ondersteunend aan omgeving		
Rand	De bebouwing ligt met de achterzijde naar het open land, vanwege de lintstructuur als zodanig niet zichtbaar/ waarneembaar Het gebied is van enkele zijden via de lintstructuur te benaderen, de rand van de bebouwde kom is nauwelijks herkenbaar omdat de bebouwing zeer verspreid geplaatst is.		
Bebouwing	Voornamelijk agrarisch georiënteerde bebouwing in 1 tot 2 lagen door de eeuwen heen, zowel historisch karakter (o.a. niet gesloten hoevetype) als eigentijdse invullingen, merendeels rode baksteen, keramische pannen, veelal zadeldaken (dwarskappen), ook mansardekappen.		
Relatie	Specifieke verkaveling in de diepte van de percelen, die wordt gevolgd door de bebouwing (dwarskappen), voorkomend uit de ontginning aan historische route, karakteristiek doorzicht tussen bebouwing naar landschap		
Waardering	Hoog door hoge belevingswaarde en hoge specifieke gebruikswaarde, eeuwigheidswaarde		
Identiteit	Sterk door sterke lintstructuur met verspreide deels historische, bebouwing		
Dynamiek	Gemiddeld over kleine bouwen of kleine bouwplannen		
Ontwikkelingen	Gebied rond Schandelo aangewezen in POL als uitbreiding gebied grootschalige glastuinbouw.		
Visie	handhaven karakteristiek (aanbeveling: gemeentelijk beschermd gezicht), handhaven karakteristieke doorzichten, nieuwbouw inpassen qua maat, schaal en volume, aangepast kleur- en materiaalgebruik, mogelijk inrichting openbaar gebied opwaarderen. Glastuinbouw is een bovenregionale ontwikkeling (zoekgebied) ; kassengebouwen in het aangegeven gebied worden niet aan welstandstoezicht voorgelegd. De bijbehorende loodsen en bedrijfswoningen worden wel aan de welstand voorgelegd.		

09 (e) Schandelo – vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld).

Bebouwing voor glastuinbouw (kassen) is welstandsvrij in het aangegeven gebied maar de bijbehorende loodsen en bedrijfswoningen worden wel aan de welstand voorgelegd conform de gemeentelijke verordening.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.
- Doorzichten vanuit de straten dienen voldoende open te blijven voor de belevingswaarde van het achterliggend gebied.
- Het meanderend straatverloop is een belangrijke drager van ruimtelijke kwaliteit.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur van lintbebouwing met doorzichten.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden
-

Fotoblad nr. 9

Nr 10 (e) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Gebied rondom Schandelo Looierveld, 't Leuken, Heideveld Oude Venloseweg, A67, gemeentegrens, tot Schandelose Heide, Rijksweg (m.u.v. bebouwde gebieden De Krosselt, Schandelo, Hasselderheide en Velden); Schandelose broek en Muldersweg	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 08-09
Omgeving	(overwegend) onbebouwd agrarisch gebied – ontginning Schandelose Heide ca. 1900		
Hoofdstructuur	Aan de westzijde verspreid, relatief veel (agrarische) bebouwing ('dikke krentenpap') tot geheel onbebouwd aan de oostzijde.		
Open ruimte	Kleinschalig landschap, voor een agrarisch gebied relatief dicht bebouwd Lint buurtschap Schandelo is belangrijke as in dit gebied.		
Inrichting	Minimale inrichting van de openbare ruimte, wel ondersteunend aan het karakter, incidenteel begeleidend groen.		
Bebouwing	Verspreide en gevarieerde agrarische bebouwing, divers in verschijningsvorm, maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik, soms grootschalige bebouwing (o.a. glasbouw).		
Relatie	Geen specifieke relatie bos–open landschap of bebouwing–open landschap		
Waardering	Laag qua beleving door grote diversiteit in volume, schaal, maat en karakteristiek van de bebouwing minimale structuren, geen specifiek waardevolle bebouwing, hoog qua gebruikswaarde (intensief agrarisch grondgebruik) Minimaal, open met relatief veel bebouwing Laag, gemiddeld m.b.t. kleine bouwen. Ontwikkeling grootschalig glastuinbouw aangewezen in POL.		
Identiteit			
Dynamiek			
Ontwikkelingen			
Visie	Ingrepen toetsen aan algemene criteria lijkt voldoende. Handhaven en versterken kleinschalige structuur gebaseerd op hoofdstructuur. Aandacht voor hergebruik glasbouw en loodsen. Glastuinbouw is een bovenregionale ontwikkeling (zoekgebied) ; kassengebouwen in het aangegeven gebied worden niet aan welstandstoezicht voorgelegd. De bijbehorende loodsen en bedrijfswoningen worden wel aan de welstand voorgelegd.		

10 (e) Gebied rondom Schandelo – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Bebouwing voor glastuinbouw (kassen) is welstandsvrij in het aangegeven gebied maar de bijbehorende loodsen en bedrijfswoningen worden wel aan de welstand voorgelegd conform de gemeentelijke verordening.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.
- Doorzichten vanuit de straten dienen voldoende open te blijven voor de belevingswaarde van het achterliggend gebied.
- Het meanderend straatverloop is een belangrijke drager van ruimtelijke kwaliteit.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen
- Kap van grote boerderijen met stolp dak

Detaillering

- Eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren. Bij gestucte gevels ingetogen kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden
-

Nr 11 (h) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Spikweien Flammert, Overbeek, Spikweien Oostelijk van Rijksweg, bedrijventerrein.	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 08
Omgeving	Bedrijventerrein – blokken structuur – niet planmatige zonering		
Hoofdstructuur	Achter Rijksweg gelegen ringweg met aanliggende bedrijven. Bebouwing diverse geleding in maat en schaal en verschillende materialen toepassing.		
Open ruimte	Ontsluitingsstructuur volgens helder concept. Overgang openbaar gebied en voorterreinen is amorf. Bebouwing (straatwand) is onsamenhangend. Entree en ontsluitingsstructuur vanaf rijksweg is duidelijk maar beeldvorm is negatief.		
Inrichting	Niet specifiek ondersteunend; kwaliteit van inrichting en relatie openbaar gebied met voorterreinen is zwak. Kenmerkend is de veelheid aan objecten in overgangsgebied bebouwing – straat.		
Rand	Nauwelijks zichtbaar vanwege uitloop bosgebied.		
Bebouwing	Zeer gevarieerde bebouwing, zowel qua bedrijvigheid als qua kwaliteit architectuur.		
Relatie	Geen relaties die kenmerkend of ondersteunend zijn voor belevingswaarde of uitstraling.		
Waardering Identiteit Dynamiek Ontwikkelingen	Laag, voor beleving, neutraal, voor gebruikswaarde en toekomstwaarde Minimaal Laag tot gemiddeld.. Revitalisering en beperkt afbouwen terrein in samenwerking met ondernemers.		
Visie	Opwaardering van het gebied door aanpassing sturend te beïnvloeden door regelgeving. Ingrepen combineren met opwaardering inrichting openbaar gebied om de belevingswaarde en uitstraling te verbeteren.		

11 (h) Spikweien -vervolg-

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (bedrijventerrein), gemiddeld

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Spikweien is een gebied waar bedrijvigheid de boventoon voert. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen aan de entree vanaf de Rijksweg en verdienen de grootste zorg en aandacht.
- Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige bedrijventerrein in positieve zin te ondersteunen; in relatie tot de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Bebouwing is georiënteerd en gericht op de weg. Publieke en representatieve functies en gebouwonderdelen zijn gericht op de straatzijde.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie ten opzichte van de hoofdbebouwing.
- Ten aanzien van functies en activiteiten die gepaard gaan met een negatieve uitstraling op omgeving of een negatieve invloed op de belevingswaarde ten opzichte van de gewenste beeldvorm van het bedrijventerrein of gebied, dient (minimaal) een afscherming in de richting van het openbaar gebied (openbare weg of toegankelijke groenzone) nagestreefd te worden.

Massa en vorm van het gebouw

- Hallen en loodsen met eenvoudige hoofdvormen. Blinde straatwanden zijn te vermijden.
- Aanbouwen staan de herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.

Detailtering

- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote gevelvlakken worden door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm aangepast op de maat en schaal van het gebied.
- Detailtering van kozijnen, deuren of poorten zijn eenvoudig maar zorgvuldig.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal in overeenstemming met de industriële sfeer van het bedrijventerrein plaatmaterialen voor wanden en daken.
- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gevels van plaatmateriaal.
- Reclamevoering dient terughouden uitgevoerd te worden in hoogte, omvang kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Fotoblad nr. 11 en 12

Nr 12 (c) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Velden en Vilgert Lomm, Bergen bebouwde kom Velden, aan weerszijden Rijksweg	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 08-09
Omgeving	Bebouwd gebied – historische kern met bestaande woongebieden – lokale winkelfuncties en dienstverlening, concentratie openbare functies (school, bibliotheek, wijkgebouw e.d.).		
Hoofdstructuur	Oude kern met linten aan Oude Venloseweg (parallel aan Maas), recentere uitbreidingswijken (decenniumwijken) aan oostzijde Rijksweg. Rijksweg vormt barrière tussen oost en west (weinig relatie).		
Open ruimte	In westelijk gedeelte geen gestructureerd groen met uitzondering van bomen op markt; oostelijk deel is opgebouwd met groene gordels tussen de woonclusters. De entree vanuit het zuiden d.m.v. rotonde, Rijksweg voert midden door Velden heen, met verbreding van de ruimte bij de stoplichten ter plaatse van de ingang in de oude kern (Markt). Ontsluitingsstructuur oude deel parallel, met carrévorm in kern, belangrijke route richting veer (Grubbenvorst); oostelijk deel 'doolhof'stedenbouw jaren 70.		
Inrichting	Rijksweg recent (2000) geherprofileerd met snelheidvertragende maatregelen en voorzieningen voor parkeren, herindeling verbrede ruimte bij stoplichten. Ruimte rond kerk en Markt aandacht aan besteed. Voor het overige in het tijdbeeld passende inrichting.		
Rand	Geïsoleerde ligging, daardoor vanuit het buitengebied goed waarneembaar. Rand aan westzijde gemarkeerd door kassen en afwijkende bouwblokken (zie foto's). Rand oostelijk deel grotendeels gemarkeerd door groenzone (met achterzijden woningen)		
Bebouwing	Zeer gevarieerde bebouwing: sporadisch en bescheiden historische bebouwing en eind 19 ^e eeuw, als lintbebouwing rondom verdichte kern, westelijk deel meest tot jaren 60, oostelijk deel vanaf jaren 70 uitgebreid; alle typisch decenniumwijken. Recent zijn enkele invullingen gemaakt binnen oude kern. Markant is de etagebouw (3 lagen) nabij de kerk, in schaal afwijkend van de stedenbouwkundige korelgrootte van de kern.		
Relatie	Redelijk compacte kern, wel invloeden van recente bebouwing op totaalbeeld, oa. glastuinbouw, nieuwbouw school en seniorenhuisvesting. Rijksweg is barrière binnen Velden, die kern (onderling weinig relatie) in tweeën splitst.		
Waardering	deels hoog vanwege dorpskarakter en historische componenten inclusief architectuur eerste deel 20 ^e eeuw, deels neutraal voor decenniumwijken		
Identiteit	neutraal		
Dynamiek	gemiddeld, ook over kleine bouwen of kleine bouwplannen		
Ontwikkelingen	ontwikkeling zorg en winkel complex nabij Markt en Rosenhof. Zoeklocatie woningbouw bij Vilgert (4 ^{de} kwadrant) uitbreidingsgebied.		
Visie	Met te ontwikkelen zorgcomplex inspelen op Genius Loci, de sfeer van de plek treffen, inspiratie halen uit de lokale geschiedenis. Waakzaam zijn dat het totaalbeeld in Velden niet te divers aan vormen en schaal elementen wordt door grote verscheidenheid aan bebouwing. Ruimtelijke samenhang Kloosterstraat verbeteren. Ruimtelijke kwaliteit openbare ruimtes (Markt, bij stoplichten) bewaken en gericht verbeteren (4 ^{de} kwadrant). Waken voor ingrepen zoals tankstation aan de Oude Venloseweg.		

12 (c) Velden – vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen..
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten).
- Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 13 en 14

Nr 13a (f) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Veld (Arcen) en omgeving	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 08-09
	gebied tussen Arcen kern en Rijksweg vanaf Veld tot en met Kasteel Arcen		
Omgeving	Overwegend onbebouwd – voorkomende bebouwing agrarisch en bebouwing aan toegangswegen naar Arcen vanaf de Rijksweg. Belangrijk onderdeel van het gebied vormt het recreatiecomplex van het monumentale kasteel Arcen en bijgebouwen.		
Hoofdstructuur	Verspreide, (agrarisch) bebouwing gelegen aan historisch wegenpatroon met dwarsverbindingen, historisch kleinschalig verkavelingspatroon, neigend tot lintbebouwing. Het complex rond kasteel Arcen vormt een afzonderlijke structuur afgestemd op de recreatieve functie in combinatie met de monumentale waarden.		
Open ruimte	Gebied is deels onderdeel van uiterwaarden, Maas vrijwel overal voelbaar/zichtbaar, verkaveling ondersteunt door verspreide en solitaire bomen/boomgroepen en incidenteel een verhoging in het landschap (terp/schans). Het gebied ligt geïsoleerd tussen Maas/Arcen en Rijksweg, en is weinig toegankelijk.		
Inrichting	minimale inrichting van de openbare ruimte, wel ondersteunend aan het karakter. Ter plaatse van complex kasteel Arcen sterk gericht op de toeristisch/recreatieve functie van het kastelen complex, toegangswegen en parkeerruimte.		
Bebouwing	Meest oudere agrarische bebouwing, 1 laag + kap, veelal langsmassa's met geïntegreerd schuurgedeelte, (mansarde)kappen, rode baksteen, keramische pannen. Enkele historische gebouwen, dominant gelegen in het landschap, duidelijk waarneembaar door vrije ligging. Ook verspreid grootschalige bebouwing (glasbouw en industrie). Het complex van kasteel Arcen en de tuinen met bijbehorende bebouwing vormt een afzonderlijk element in het gebied. Enerzijds heeft het kasteelcomplex een hoge cultuurhistorische waarde als monument en is in verschijningsvorm relatief kleinschalig. Het toeristisch-recreatief onderdeel van het complex bestaat uit niet-monumentale gebouwen en onderdelen van een duidelijk grootschalige ordening.		
Relatie	Losse bouwmassa's in het landschap. Het kasteelcomplex ligt landschappelijk ingepakt in een groene bosachtige gordel en is amper te ervaren vanaf de toegang aan de Rijksweg alsook vanuit de kern Arcen zelf.		
Waardering	Hoog qua belevingswaarde rivierenlandschap met kleinschalige historische agrarische bebouwing en historische bebouwing. Gebruikswaarde neutraal door grootschalige voorzieningen rond kasteel Arcen.		
Identiteit	Sterk, gebieden onderdeel groter gebied van gelijksoortige structuren (kleinschalig agrarisch gebied) tussen Maas en Rijksweg. Het gebied is nauwelijks waarneembaar vanaf de Rijksweg.		
Dynamiek	Laag bij bestaande bebouwing (gemiddeld m.b.t. kleine bouwen), mogelijk hoog bij kasteelcomplex.		
Ontwikkelingen	Afhankelijk van eventuele herontwikkeling in agrarische sector. Ontwikkeling of uitbreiding van functies bij kasteelcomplex valt onder een bijzonder regime van belangen die in overleg tussen gemeenten en onderneming van het kasteelcomplex afzonderlijk opgesteld kunnen worden.		
Visie	handhaven kleinschalig agrarisch karakter, bescherming voor historische bebouwing en structuren. Ten aanzien van het kasteelcomplex wordt primair gestreefd naar het beschermen van de monumentale waarden en in tweede instantie inpassing van de toeristisch-recreatieve (grootschalige) bebouwing.		

13a (f) Veld (Arcen) en omgeving

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

Ten aanzien van het kasteelcomplex wordt in principe gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardige omgeving maar gezien het bijzondere belang van monumentale waarde samen met de bedrijfsactiviteit wordt dit gebied relatief vrij gelaten, uitgaande van het “zelfregulerend vermogen” van het kasteelcomplex.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern Veld.
- Deze aantrekkelijke historische waarde van het monumentale complex van het kasteel dient “gericht te zijn op bescherming”, zowel qua gevelwanden en structuur als qua beleving van de openbare ruimte.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- bebouwing in een laag.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 15 en 16

Nr 13b (f) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Het Vorst /De Paa /De Voort Looi, Looierveld gebied tussen Maas en Rijksweg vanaf Venlo tot Arcen m.u.v. bebouwde gebieden	Gemeente Arcen en Velden	kaartblad 08-09
Omgeving	Overwegend onbebouwd – voorkomende bebouwing agrarisch /industrieel /glastuin-Bouw.		
Hoofdstructuur	Verspreide, meest agrarisch bebouwing gelegen aan historisch wegenpatroon met dwarsverbindingen, historisch kleinschalig verkavelingspatroon, neigend tot lintbebouwing bij Het Vorst.		
Open ruimte	Gebied onderdeel van uiterwaarden, Maas vrijwel overal voelbaar/zichtbaar, verkaveling ondersteunt door verspreide en solitaire bomen/boomgroepen en een verhoging in het landschap (terp/schans). De gebieden liggen geïsoleerde tussen Maas en Rijksweg, en zijn weinig toegankelijk.		
Inrichting	minimale inrichting van de openbare ruimte, wel ondersteunend aan het karakter.		
Bebouwing	Meest oudere agrarische bebouwing, 1 laag + kap, veelal langsmassa's met geïntegreerd schuurgedeelte, (mansarde)kappen, rode baksteen, keramische pannen. Enkele historische gebouwen, dominant gelegen in het landschap, duidelijk waarneembaar door vrije ligging. Ook verspreid grootschalige bebouwing (glasbouw en industrie).		
Relatie	Losse bouwmassa's in het landschap.		
Waardering	Hoog qua belevingswaarde rivierenlandschap met kleinschalige historische agrarische bebouwing en historische bebouwing, verstoord door glasbouw en industriegebouwen. Gebruikswaarde neutraal.		
Identiteit	Sterk, gebieden onderdeel groter gebied van gelijksoortige structuren (kleinschalig agrarisch gebied) tussen Maas en Rijksweg. Het gebied is nauwelijks waarneembaar vanaf de Rijksweg. Gebied is wel duidelijk zichtbaar vanaf overzijde van de Maas en vanaf (de brug van) de A67.		
Dynamiek	Laag bij bestaande bebouwing (gemiddeld m.b.t. kleine bouwen), mogelijk hoog bij glasbouw en industrie,		
Ontwikkelingen	Afhankelijk van eventuele herontwikkeling glasbouw en industrie (Zandmaas, waterberging Maas), verplaatsing bedrijven door uitbreiding winterbed Maas.		
Visie	handhaven kleinschalig agrarisch karakter, bescherming voor historische bebouwing en structuren		

13b (f) Het Vorst /De Paa /De Voort – vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- bebouwing overwegend in een laag.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden
-

Fotoblad nr. 17



Arcen - historische kern - 01

Raadhuisplein

- Driehoekige pleinruimte tussen historische lintbebouwing
- Raadhuis is beeldbepalend
- Historische opbouw bebouwing is goed afleesbaar
- Kleinschalig milieu van bebouwing en openbaar gebied
- Hoge belevingswaarde gehele omgeving



Kerkstraat

- Historische lintbebouwing aan pleinruimte
- Kleinschalig milieu van bebouwing en openbaar gebied
- Functies in overeenstemming met schaalgrootte van het gebied
- De monumentale sfeer van de Markt wordt sterk ondersteund door deze straatwand
- De reclame is sfeervol en terughoudend, evenals terrassen



Maastraat

- Meanderend straatverloop, typerend voor Maasdorp
- Kleinschalige historische opbouw
- Kaprichting en -vormen ondersteunen opbouw
- Inrichting openbaar gebied is ondersteunend voor beleving
- Tour Meuse sluit aan op vormelementen, maar wijkt af qua schaal van het straatbeeld



Arcen - historische kern – 01

Burg. Linderspromenade

- Typerende grootschalige bebouwing
- Maat en schaal wijken af van bestaand Maasdorp
- Gebouw heeft een functie als landmark voor de wijde omgeving
- Object is als incident beeldbepalend voor de kern Arcen aan de Maas



Lingsforterweg / Baron van Wijmarstraat

- Rand van de bebouwde kern
- Open bebouwingsstructuur aan groen Lingsforterbeek
- Overgang bebouwing naar kasteelpark



Burgemeester v. Soest – Jansbekenplein

- Rand van bebouwing kern Arcen, uitzicht op gebouwen in verschillende maat en schaal
- Overgang bebouwing naar landschap
- Kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied
- Specifieke belevingswaarde pleinruimte



Arcen - woonbuurten - 02

Boereweg

- Gevarieerde bebouwing aan toegangsweg tot de kern
- Decenniumbebouwing
- Open bebouwingsstructuur
- Sterke diversiteit vormelementen
- Groot contrast in kleur- en materiaalgebruik



Appelgaard

- Markante harde overgang tussen decenniumstraten
- Kleinschalig milieu van bebouwing en openbaar gebied
- Hoge belevingswaarde door samengaan van oude elementen en nieuwbouw
- Inpassing van oudere gebouwde elementen



't Wijdveld (beeldkwaliteitplan)

- Afstemming van bouwvormen en kleur
- Afstemming in materiaalgebruik
- Bebouwing vormt rand van kern en overgang naar het open landschap



Hasselt – historisch lint – 04

Hasselt

- Historisch waardevol cluster
- Kleinschalige bebouwing en omgeving
- Meanderend straatpatroon
- Monumentale gebouwen
- Beleving open landschap is sterk aanwezig



Hasselt

- Rand van bebouwing tegen kern
- Grootschalig gebouw (bouwmassa gevelgeleding)
- Groot contrast in materiaal- en kleurgebruik
- Grootschalige terreininrichting



Konenhof

- Rand van kern, deels buitengebied
- Grootschalig gebouw met kleinschalige gevelindeling
- Maat en schaal passend in kleinschalig waardevol gebied



Hasselderheide woonbuurt - 05

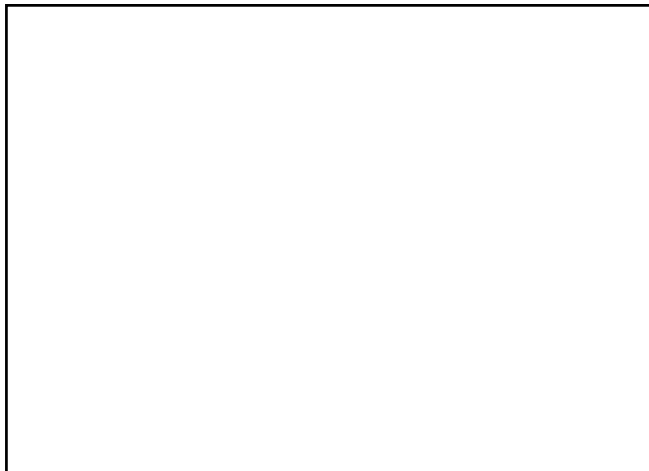
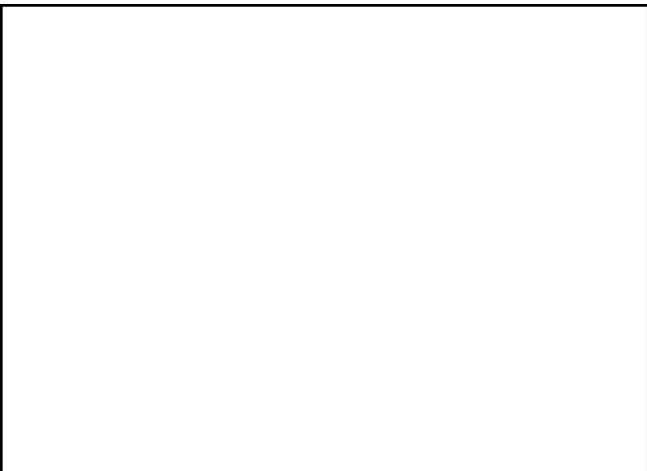
Molendijk

- Rand van de kern
- Decenniumwoningen
- Kleinschalig milieu qua bouwvolume en gevelindeling
- Hard contrast tussen bebouwing en landschap



Molendijk

- Grootschalige bebouwing tegen rand van kleinschalige woonbebouwing
- Groot contrast in materiaal en kleur
- Grootschalig bouwvolume en overeenkomstige gevelindeling
- Grote invloed op beleving openbaar gebied





De Krosselt woonbuurt - 06

Entree De Krosselt Lijsterweg

- Gebied niet als woonstraat herkenbaar
- Open bebouwingsstructuur in groene omgeving
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde niet



Taurus

- Incident
- Grote publieksaantrekkende functie



Rijksweg

- Incident
- Woonfunctie



Lingsfort lintbebouwing - 07

Infrastructureel lint

- Lange rechte straat
- Open bebouwingsstructuur
- Verschijningsvorm (tankstation), materiaal- en kleurgebruik sterk contrasterend met kleinschalige woonbebouwing



Lingsforterweg

- Lange rechte straat
- Open bebouwingsstructuur
- reclamevoering, materiaal- en kleurgebruik sterk contrasterend met kleinschalige woonbebouwing

(geen foto beschikbaar)

Woonbebouwing (zuidzijde)

- Lange rechte straat
- Open bebouwingsstructuur
- Sterk geïsoleerde ligging in het groen
- Kleinschalig gebied



Lomm woonbuurt - 08

Kapelstraat

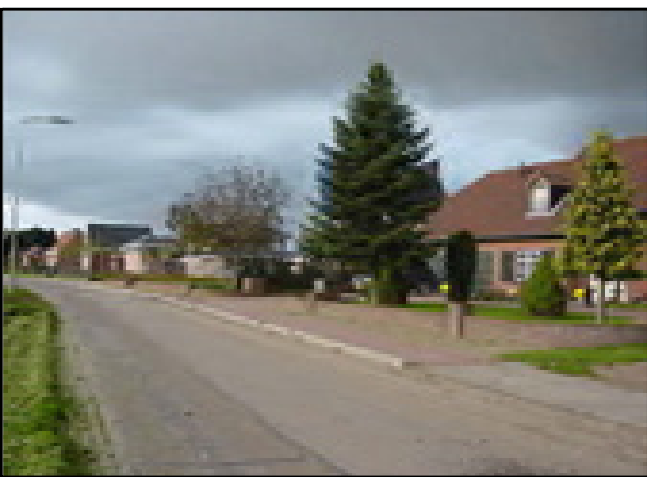
- Kleinschalig milieu met overwegend jongere woonbebouwing
- Open bebouwingsstructuur
- Openbaar gebied: ruime straatprofielen ten opzichte van bebouwing



Kapelstraat

- Kleinschalig milieu met overwegend jongere woonbebouwing
- Open bebouwingsstructuur
- Openbaar gebied: ruime straatprofielen ten opzichte van bebouwing





Schandelo lintbebouwing - 09

Schandelo

- Kleinschalige lintstructuur
- Invulling decenniumwoningen binnen historisch lint
- Open bebouwingsstructuur
- Kleinschalig milieu
- Openbaar gebied: ruim straatprofiel ten opzichte van bebouwing



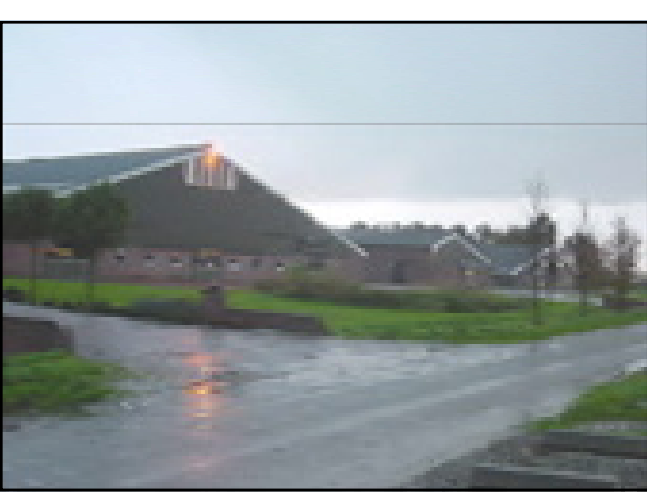
Schandelo rand

- Kleinschalige lintstructuur
- Open bebouwingsstructuur
- Grote variatie in bouwjaar
- Kleinschalig milieu
- Openbaar gebied: sterke variatie breedte straatprofiel



Schandelo

- Kleinschalige lintstructuur
- Monumentale elementen binnen historisch lint
- Open bebouwingsstructuur
- Kleinschalig milieu
- Openbaar gebied: sterke variatie breedte straatprofiel



Random Schandelo - 10

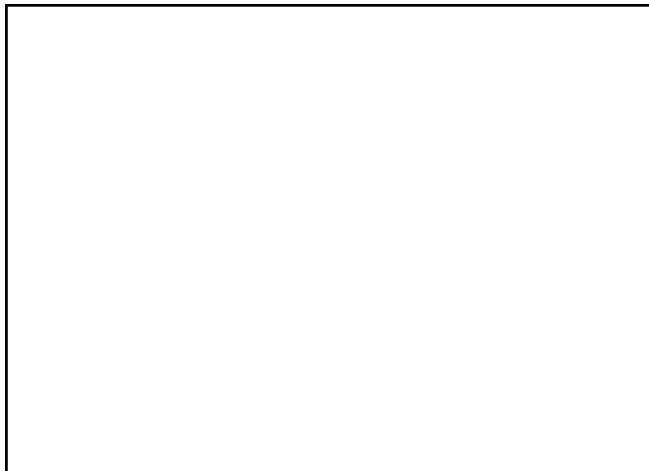
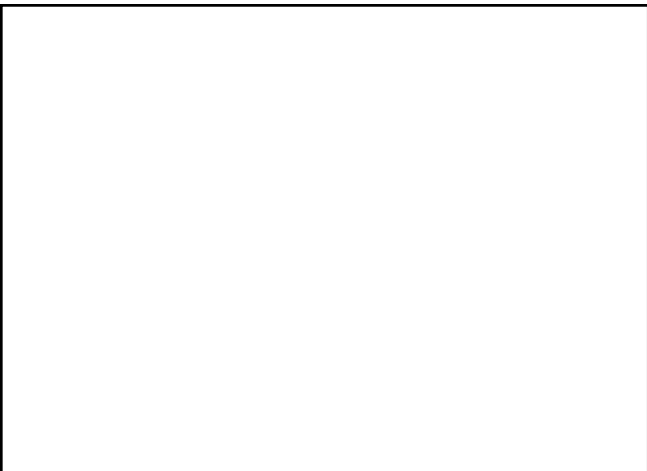
Buitengebied

- Overwegend kleinschalig landschap
- Incidenteel grootschalige bedrijfs-bebouwing
- Groot contrast in materiaal- en kleur- gebruik
- Groot contrast in bouwmassa en gevelgeleding



Hoek Molendijk / Schandelo

- Tijdelijke bebouwing tunnelkassen
- Groot contrast in materiaal- en kleur- gebruik
- Groot contrast in bouwmassa en gevelgeleding





Spikweien bedrijventerrein –11

Spikweien / hoek Rijksweg

- Relatief kleinschalig milieu: geleding bouwmassa en bouwhoogte
- Grote contrasten in kleur- en materiaalgebruik
- Geleding bouwmassa ten aanzien van representatieve onderdelen



Spikweien

- Inrichting openbaar gebied niet ondersteunend voor belevingswaarde
- Relatief kleinschalig milieu
- Geen geleding in hoofd- en bijgebouwen
- Groot contrast in kleur- en materiaalgebruik



Spikweien

- Geleding in hoofd- en bijgebouwen plus entree
- Inrichting openbaar gebied ondersteunend voor belevingswaarde
- Relatief grootschalige bouwvormen met gevelgeleding van kleinere schaalorde
- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik



Spikweien bedrijventerrein –11

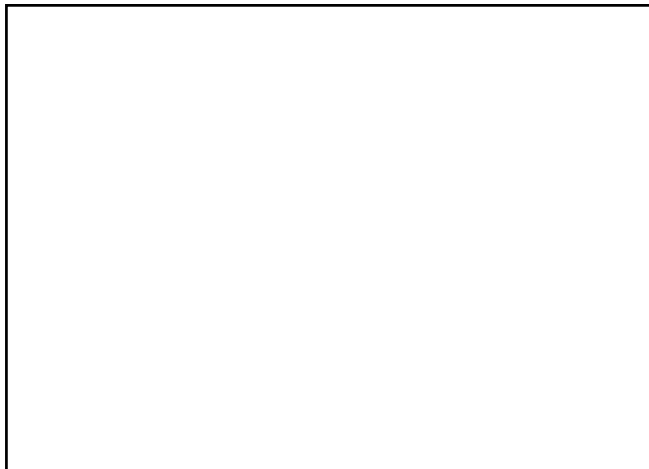
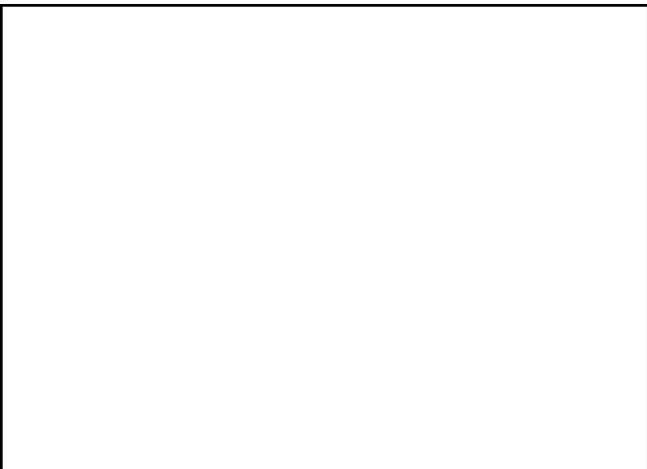
Spikweien

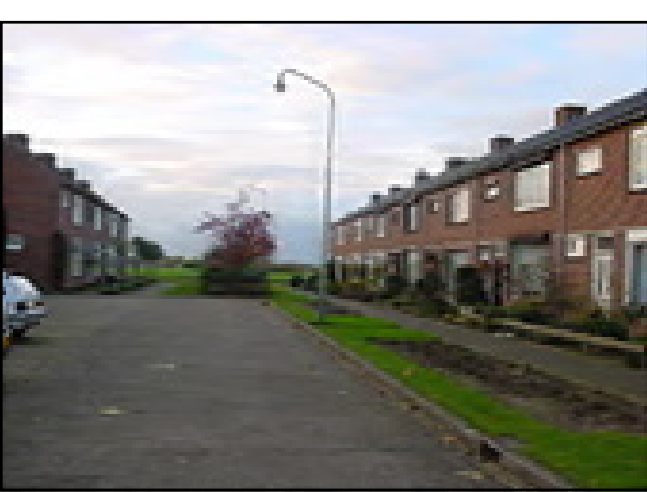
- Tijdelijke (?) bebouwing Romneyloodsen
- Groot contrast met kwalitatief hoogwaardige omringende bebouwing
- Groot contrast in materiaal- en kleur- gebruik
- Geen geleding hoofd- en bijgebouw
- Groot contrast in bouwmassa en gevelgeleding



Spikweien

- Geleding in hoofd- en bijgebouwen plus entrée hoekoplossing
- Inrichting openbaar gebied ondersteunend voor belevingswaarde
- Geleding representatieve ruimte - opslagruimte
- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik





Velden + Vilgert, woonbuurt-12

Oude Herenweg

- Strokenbouw in 'kam-patroon' waardoor grote belevingswaarde van het landschap
- Kleinschalig milieu van doodlopende wegen
- Relatief hoge belevingswaarde door grote maat openbaar gebied
- Inrichting openbaar gebied is niet sterk maar heeft potentieel



Solingerhof (oost)

- Decenniumwoningen
- Grote diversiteit bouwvormen accentueert kleinschaligheid
- Grote diversiteit materiaal- en kleur
- Openbaar gebied ingericht als besloten erven
- Belevingswaarde beïnvloed door inritten



Solingerhof (oost)

- Decenniumwoningen
- Eenheid bouwvormen draagt bij tot rustig straatbeeld
- Eenheid in materiaal- en kleurgebruik
- Openbaar gebied ingericht als besloten erven



Velden + Vilgert, woonbuurt-12

Velden Oost

- Decenniumwoningen
- Uniformiteit in bouwvormen, materiaal- en kleurgebruik
- Openbaar gebied ingericht als besloten erven
- Belevingswaarde gedomineerd door carports
- Beleving voorzijde woningen is minimaal



Rand Velden vanuit zuid-westen

- Kleinschalige opbouw kern afleesbaar
- Kerkgebouw domineert bebouwing
- Landmark in landschap
- Rand overgang naar landschap
- Invloed bedrijfsbebouwing buitengebied op randzone



Kloosterstraat

- Groot contrast tussen historische bebouwing en jongere etagewoningen
- Contrast wordt versterkt door gevelgeleding en bouwmassa's
- Geen aansluiting of respect voor bestaande situatie
- Dakvorm (schijncap) heeft geen verwantschap met historische context



Veld (Arcen en omg.) – 13a

Kruisweg (buitengebied)

- Kleinschalig waardevol landschap rondom Arcen
- Randgebied
- Monumentaal object in uiterwaarde



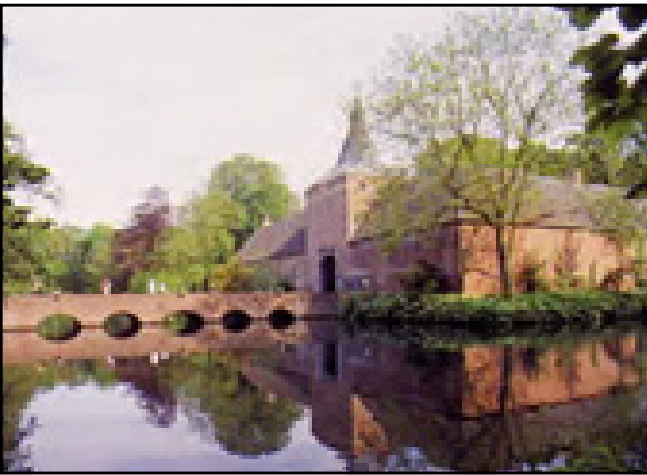
Brouwerij vanuit uiterwaarde

- Kleinschalig waardevol landschap rondom Arcen
- Monumentaal object is beeldbepalend door contrast qua maat en kleur (bakewerking)
- Diversiteit bebouwing in vorm en bouwjaar is kenmerkend voor belevingswaarde



Veld

- Kleinschalig waardevol landschap
- Diversiteit bebouwing in vorm en bouwjaar is kenmerkend voor de belevingswaarde



Veld (Arcen en omg.) – 13a

Kasteel Arcen

- Toegangsgebied kasteelcomplex (commercieel-recreatieve functie)
- Op zichzelfstaand gebied met specifieke belevingswaarde
- Uitstraling op omliggend gebied, o.a. kern Arcen (randzone)
- Monumentaal object



Schans

- Watermolen / graanbranderij De IJsvogel (commercieel-recreatieve functie)
- Monumentaal object
- Incidentele bebouwing in kleinschalig waardevol gebied
- Randzone



Het Vorst de Paa de Voort 13b

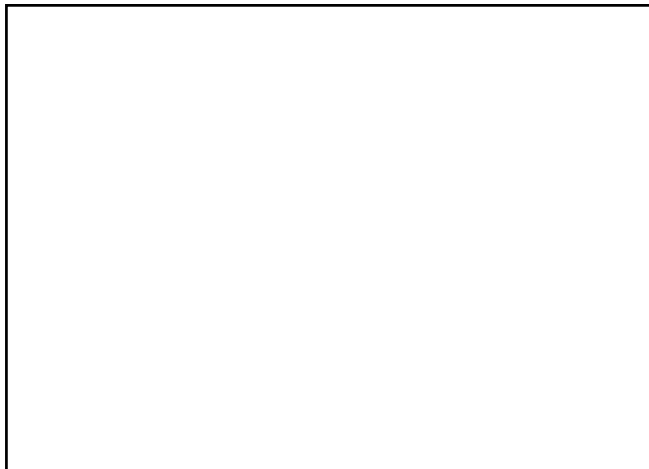
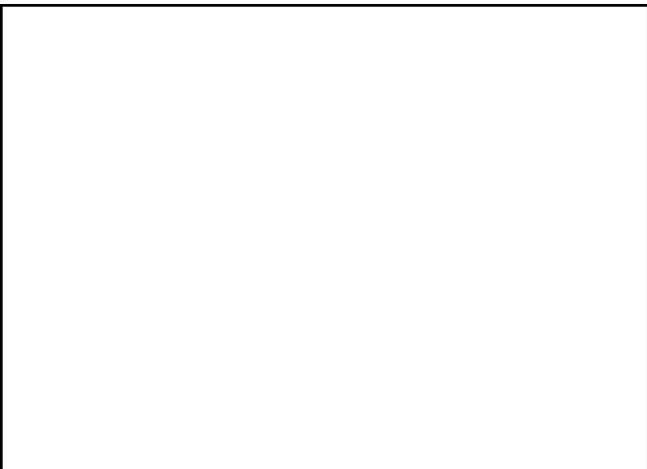
Vorstweg 40 (buitengebied)

- Waardevol kleinschalig landschap
- Diversiteit bebouwing in vorm en bouwjaar is kenmerkend voor de belevingswaarde
- Monumentaal object



Hovershof

- Waardevol kleinschalig landschap
- Diversiteit bebouwing in vorm en bouwjaar is kenmerkend voor de belevingswaarde
- Monumentaal object



Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
35 (f) Vergelijkbaar Begrenzing	Bloemenstraat (Ovenberg) Looierveld, 't Leuken, Hengeland, Smal Tussen Rijksweg en Bloemenstraat, zie kaart.	Gennep	01
Omgeving	(overwegend) onbebouwd kleinschalig agrarisch gebied – rivierduinen.		
Hoofdstructuur	Aan de oostzijde Milsbeek en Ovenberg, verspreid (agrarische) bebouwing ('krentenpap') tot geheel onbebouwd, gesitueerd in uiterwaard Maas.		
Open ruimte	Kleinschalig landschap, voor een open agrarisch gebied relatief dicht bebouwd.		
Inrichting	Minimale inrichting van de openbare ruimte, wel ondersteunend aan het karakter, incidenteel begeleidend groen.		
Bebouwing	Verspreide en gevarieerde agrarische bebouwing, divers in verschijningsvorm, maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik, soms grootschalige bebouwing.		
Relatie	Specifieke relatie open landschap of bebouwing–open landschap.		
Waardering	Neutraal qua beleving door grote diversiteit in volume, schaal, maat en karakteristiek van de bebouwing minimale structuren, geen specifiek waardevolle bebouwing, hoog qua gebruikswaarde (agrarisch grondgebruik)		
Identiteit	Neutraal, relatie landschap		
Dynamiek	Laag, gemiddeld m.b.t. kleine bouwen.		
Ontwikkelingen	Minimaal, mogelijk ruimte voor ruimte.		
Visie	Ingrepen toetsen aan algemene criteria lijkt voldoende, Handhaven en versterken kleinschalige structuur gebaseerd op hoofdstructuur Aandacht voor hergebruik loodsen.		

35 (f) Bloemenstraat (Ovenberg) – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige landschap te ondersteunen.
Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen overwegend in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren. Mogelijk frisse accenten voor gevels.

Detaillering

- Eenvoudig maar met zorg.

Geen fotoblad aanwezig

Nr 36 (f) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied De Brem Looierveld, 't Leuken, Hengeland Zuidelijk van A77 en oostelijk van grens, zie kaart.	Gemeente Gennep	kaartblad 02+03
Omgeving	(overwegend) onbebouwd kleinschalig agrarisch gebied – rivierduinen.		
Hoofdstructuur	Aan de noord en zuidzijde A77 en zuid-oostelijk van Heijen, verspreid (agrarische) bebouwing ('krentenpap') tot geheel onbebouwd. A77 doorsnijdt en begrensd gebied hard. Aan Laage Schaafse Weg overgang naar bedrijventerrein De Grens.		
Open ruimte	Kleinschalig landschap, voor een open agrarisch gebied relatief dicht bebouwd.		
Inrichting	Minimale inrichting van de openbare ruimte, wel ondersteunend aan het karakter, incidenteel begeleidend groen.		
Bebouwing	Verspreide en gevarieerde agrarische bebouwing, divers in verschijningsvorm, maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik, soms grootschalige bebouwing.		
Relatie	Specifieke relatie bos–open landschap of bebouwing–open landschap.		
Waardering	Neutraal qua beleving door grote diversiteit in volume, schaal, maat en karakteristiek van de bebouwing minimale structuren, geen specifiek waardevolle bebouwing, hoog qua gebruikswaarde (agrarisch grondgebruik) Neutraal, relatie landschap Laag, gemiddeld m.b.t. kleine bouwen. Minimaal, mogelijk ruimte voor ruimte.		
Identiteit			
Dynamiek			
Ontwikkelingen			
Visie	Ingrepen toetsen aan algemene criteria lijkt voldoende, Handhaven en versterken kleinschalige structuur gebaseerd op hoofdstructuur Aandacht voor hergebruik glasbouw en loodsen.		

36 (f) De Brem – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige landschap te ondersteunen.
Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen overwegend in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren. Mogelijk frisse accenten voor gevels.

Detaillering

- Eenvoudig maar met zorg.
-

Fotoblad nr. 1

Nr 37 (g) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Brugfort en omgeving Wellsche meer, De Rooth Langs grens , oostelijk van rivierduinen vanaf Heijen, Afferden en Nieuw Bergen.	Gemeente Gennep - Bergen	kaartblad 03-04
Omgeving	Overwegend onbebouwd gebied – agrarische functies – grootschalig blokpatroon		
Hoofdstructuur	Ontginningsgebied (19 ^{de} eeuw) duidelijk planmatig van opzet, geen historisch verkavelingspatroon; Noord en zuid van A77, doorlopend tot aan Siebengewald, agrarisch gebied verkaveld in blokpatroon, noord-zuid georiënteerd; grootschalige bedrijfscomplexen, sterk verspreid in landschap; wegenstructuur veelal zonder laanbeplanting		
Open ruimte	Agrarisch gebied is open met grote zichtlijnen; verspreid liggende agrarische complexen in groot open landschap. Ontsluitingsstructuur via Brugfort en Beltweg met haaks daarop kleinere wegen.		
Inrichting	Geen inrichting die belevingswaarde specifiek ondersteund, naar maat en schaal van gebied.		
Rand	Niet van toepassing.		
Bebouwing	Verspreid liggende agrarische bebouwing, jongere invullingen in 2 bouwlagen met kap en relatief grote stalgebouwen of bedrijfsloodsen.		
Relatie	Het blokpatroon in combinatie met verspreide bebouwing geeft een landschappelijk grootschalig open karakter.		
Waardering	Neutraal, de gebruikswaarde is relatief hoog en door de geleding van het landschap wordt de belevingswaarde versterkt.		
Identiteit	Neutraal, door diversiteit objecten.		
Dynamiek	Laag, mogelijk hoog in kader van ontwikkeling “ruimte voor ruimte”, gemiddeld voor kleine bouwen of kleine bouwplannen		
Ontwikkelingen	Veranderingen mogelijk, ontwikkeling van activiteiten in kader van ruimte voor ruimte.		
Visie	Veranderingen in kader van ruimte voor ruimte “sturen” in binnen de bestaande bebouwing, of bouwactiviteiten qua maat, materiaalgebruik (landbouwloodsen) en schaal afstemmen op het relatief kleinschalig karakter van “krentenpap”.		

37 (g) Brugfort en omgeving – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van agrarische bedrijfskavels in het landschap te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen overwegend in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen
- Kap van grote boerderij gebouwen met stulp dak

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren. Mogelijk frisse accenten voor gevels.

Detaillering

- Eenvoudig maar met zorg.
-

Geen fotoblad aanwezig

Nr 38 (a) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Gennep kern Arcen Niersdal, Zuid-oost wal, zuid-wal en Rijksweg	Gemeente Gennep	kaartblad 01-02
Omgeving	Historische kern - klein stedelijk gebied -		
Hoofdstructuur	Historische kern Gennep gesitueerd aan historisch wegenpatroon, klein stedelijke uitstraling, functies en voorzieningen op gemeentelijk niveau. Typerende stedenbouwkundige korrel van maat, percelering en doorsnijdbaarheid. Stedelijke sfeer wordt sterk bepaald door stadswallen en muren (hersteld) en schootsvelden, uitstraling Niersdal (brug) en bijbehorende kade langs stroomgebied. De ruimtelijke structuur binnenstad, vanuit Markt op uitvalswegen is nog intact met specifieke bebouwing in schaal en maat, afnemend in bouwhoogte en dichtheid naar de randen. Het gebied achter de historische lintbebouwing is qua korrel nog intact. Markant is de invulling met jongere bebouwing 90er jaren zuid west van oud gemeentehuis, qua bouwstijl en stedenbouwkundige korrel sterk afwijkend van historisch gegroeide kern, maar qua maat, kleur- en materiaalgebruik met een eigen identiteit die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunt.		
Open ruimte	De historische kern heeft een markante variatie in open- en beslotenheid die de ruimtelijke kwaliteit in hoge mate bepaalt. Openheid rond stadsmuren, schootsveld, wallen en langs de Niers vormen door contrast met bebouwing een kenmerk van het stedelijk gebied. De jongere bebouwing rond bibliotheek en gemeentehuis sluiten goed aan op de korrel en de doorkruisbaarheid van het gebied. Hierdoor ontstaat een aanvulling op de ruimtelijke kwaliteit. De oriëntatie op het stedelijk gebied is niet optimaal vanaf de entree bij de brug. De aansluiting op de Zandstraat en Brugstraat is zeer amorf. De ontsluitingsstructuur is omgeleid uit het centrum via de Niersweg, de verkeersfunctie overheerst de belevingswaarde. De parkeerruimte aan Zuidwal sluit qua maat en schaal minimaal aan op structuur van historische kern (visie kern Gennep). De ruimte rond het brandweergebouw en kerkhof is zeer amorf.		
Inrichting	De historische kern heeft een grote variatie in ruimtelijke elementen en uitwerking die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunen; Markt en Zandstraat zijn ingericht als hoogwaardig winkelgebied. Het gebied rond jongere bebouwing is een hoogwaardig verblijfsgebied, evenals de stadswallen, primair voetgangersgebied met sterke relatie naar groene open ruimte rond de historische kern. Wegen met verkeersfunctie werken ruimte scheidend en dragen minimaal bij aan ruimtelijke kwaliteit.		
Rand	De randen langs de wallen vormen een harde overgang tussen bebouwing en parkachtig groen (schootsveld en Niersdal); buitentuin voor etagebebouwing centrum. Buiten deze groene randen is het gebied zeer amorf en qua functies erg divers en is er minimaal ruimtelijke geleiding. De zuidoostwal wordt gekenmerkt door het ontbreken van duidelijke ruimtelijke geleiding, bij het kruispunt Zandstraat vloeit de ruimte over in een amorf gebied naar de jongere woonbuurt (en uitloper winkelgebied) buiten het historisch centrum. De uitstraling in de Zandstraat wordt gedomineerd door winkels met reclamevoering.		
Bebouwing	Historische kern: overwegend twee bouwlagen (baksteen en bij historische panden natuursteen) met langskappen (keramische pannen, incidenteel leien), sterke variatie bouwvormen en gevelgeleding. Tussen historische bebouwing invullingen en vervanging met jongere panden. Bebouwing rond Markt en in Niersstraat ondersteunen de kwaliteit in sterke mate. De jongere bebouwing, etagewoningen en kantoren hebben een sterk afwijkende vormgeving (bouwhoogte, bouwlagen, gevel- en raamindeling) maar door gebruik van materiaal en de schaal van toegepaste elementen sluiten de "eigentijdse" invullingen aan op de korrel en historische context in gebied.		

38 (a) Gennep kern - vervolg -

Relatie	Ruimtelijke structuur en bebouwing versterken elkaar en verlenen de kern een specifieke kwaliteit. Nieuwe invullingen, die mogelijk als storend ervaren kunnen worden, steken niet extreem af tegen historische context maar kunnen op gaan binnen de structuur als ze binnen de stedenbouwkundige korrel blijven. Relatie met de randen is sterk door contrast tussen bebouwing en openheid.
Waardering	Hoog voor belevingswaarde en gebruikswaarde door samenhang tussen bebouwing en open ruimte geplaatst tegen historische context.
Identiteit	Sterk, vooral vanuit de aanwezige historische context en ondersteunende hoogwaardige inrichting.
Dynamiek	Hoog voor ontwikkelingen in winkelgebied en gebied rond kerkhof en brandweer gebouw. Gemiddeld voor het kleine bouwen of kleine bouwplannen.
Ontwikkelingen	Herontwikkeling gebied brandweergebouw, kerkhof en openbare ruimte. Reclamebeleid in winkelgebieden (Zandstraat en Spoorstraat). Ontwikkeling plan "visie kern Gennep".
Visie	Opwaardering van de randen en het gebied rond kerkhof en brandweergebouw, gekoppeld aan inrichting openbaar gebied. Door waardevol karakter van de kern een regelgeving met beschermend karakter instellen. Bijvoorbeeld voor alle activiteiten een lichte vergunningplicht instellen om ontwikkeling op kwaliteitsverbetering te kunnen sturen. Ontwikkeling rond kerkhof richten op afronding van centrum en zicht op Niers en groenzone (schootsvelden). Herstel ruimtelijke kwaliteit aan Zuidwal door ruimtelijke geleiding en herinrichting openbaar gebied; verzachten verkeersfunctie van Niersstraat. Ontwikkeling plan "visie kern Gennep".

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied, gericht op kwalitatief hoogwaardig omgeving.

In het kader van opwaardering gebieden winkelgebied (Zandstraat en Spoorstraat) en het plan "visie kern Gennep" liggen "kansen" voor vernieuwing gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door te streven naar mogelijk hoogwaardige invullingen op gebied van architectuur en inrichting openbaar gebied.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Deze aantrekkelijke historische kern dient "beschermd" te worden, zowel qua gevelwanden en structuur als qua beleving van de openbare ruimte.
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied van de kern.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- Op kleine schaal zijn ontwikkelingen van kleinschalige horeca c.a. mogelijk om de aantrekkelijkheid op termijn te garanderen.
- Opwaardering bebouwingszijde naar de Niers oever.
- Versterking van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

38 (a) Gennep kern – vervolg -

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van het oorspronkelijk ruimtelijk karakter van de historische structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen
- Er dient aangesloten te worden op de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Hoofdvorm aanpassen aan het bestaand karakter.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.
- Kleinschalige, verfijnde detaillering van bouwonderdelen.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
- Mogelijkheden voor reclames nader vastleggen in overeenstemming met karakteristiek van hoofdstructuur.

Overig Beleid

Plan “visie kern Gennep”, Revitalisatie centrum Zandstraat , reclame beleid etc, nieuwbouwprojecten worden met afzonderlijk regime op basis van een stedenbouwkundig plan of en beeldkwaliteitplan uitgewerkt.

Fotoblad nr. 2, 3 en 4

Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
39 (d) Vergelijkbaar Begrenzing	Gennep woonbuurten Nieuw Bergen, Well(Papenbeek) Niers, Randweg (Gennepse heide)	Gennep Stiemensweg, Rijksweg	02
Omgeving	Bebouwd gebied - woonbuurt niet lint kern - decenniumblokken		
Hoofdstructuur	Jongere bouwblokken binnen historisch patroon van wegen of linten; radiale uitvalswegen Gennep en oost-west verbinding Brabantstraat (voormalige spoorlijn) in verlengde brug over Maas. De structuur van grote wegen scheidt de woonblokken maar vormt geen heldere ontsluitingsstructuur. Woongebied is opgedeeld in twee zones: -Noord- tussen Niers en bedrijventerrein de Heij en –Zuid- het gebied ten zuiden van de Heij. De woonbuurten bestaan uit decenniumblokken die in jaren uitgebouwd werden, aanleg niet planmatig. Minimale aansluitingen tussen blokken; harde overgangen bij groenzone, Brabantstraat, bedrijventerrein- W.Boyen weg en Stiemensweg. Deze wegen vormen samen met de Heijenseweg een grove ontsluitingslus van de woongebieden. Verkaveling ligt deels tussen historische radiale linten uitbreiding vanaf 1925; uitbreiding van jongere woongebieden na 1950. Typerende decenniumblokken in diverse patronen en bebouwingsvormen (zie bebouwing).		
Open ruimte	De ontsluiting naar de woonbuurten en kern Gennep loopt via de Brabantseweg en via verkeerspleinen naar de stedelijke toegangsroutes. Een heldere entree met ruimtelijke begeleiding ontbreekt rond de Brabantseweg en de Heij. In het gebied <u>Noord</u> zijn de radiale wegen markant door verkeersfunctie en profiel: toegangsroute centrum, breed straatprofiel met hoge wanden (3-4 lagen etage woningen) en voorzieningen in Zand-Spoorstraat (uitloper stedelijke gebied met voorzieningen en oudere bebouwing) en Brugweg (uitgangsroute). Dit grootschalig stedenbouwkundig patroon vormt een scherm naar de achterliggende woonblokken, 1 of 2 bouwlagen en kleinere schaal orde. De ervaring van de Niers is langs de Picardie beperkt (oostelijk deel). De inbreng van natuur, rivier en bos/heide is beperkt. Het gebied tussen Brugweg en Rijksweg is amorf, zowel qua bebouwingsstructuur, typologie, functies zeer divers; geen heldere ontsluitings-structuur en ligt verscholen tegen de Rijksweg. De Brabantstraat en de Heij vormen een barrière voor het woongebied Noord. Het oostelijk woongebied heeft meerdere groene open elementen, in beperkte mate een afbouw naar het bosgebied. Het gebied <u>Zuid</u>, ontsloten vanaf radiaal Heijenseweg, bestaat uit aaneengeschaalde decenniumblokken. Kenmerkend is de harde confrontatie woonbebouwing met bedrijfsgebouwen op de Heij. In het zuidelijk deel zijn meerdere grootschalige groen elementen die een overgang vormen naar het bosgebied langs de Rijksweg. Dit bosgebied is extensief bebouwd met paviljoens en hoogbouw van de Saamvliet, waardoor de bebouwing overvloedt in het bosgebied. Het gebied tussen Heijenseweg en Rijksweg is amorf, deels door uitstraling bedrijfsbebouwing aan Moutstraat, deels door gedeeltelijke invulling met enkele woonstraten tegen gebied Saamvliet, complex van paviljoens. De Heij, bedrijventerrein is momenteel in ontwikkeling; sanering bedrijfsbebouwing en herinrichting voor woondoeleinden.		
Inrichting	De ontsluitingswegen, overheersende verkeersfunctie en grote rechtstanden, vormen een groot contrast met de kleinschalige inrichting van de woongebieden. De Zand-Spoorstraat heeft een winkelfunctie, naast de ontsluiting van het centrum over het historisch wegenpatroon. Brabantweg, Randweg en Stiemensweg hebben minimale relaties met de bebouwde omgeving, waardoor de barrière werking versterkt wordt. Door hoogbouw aan Brugweg, Spoorstraat en Heijenseweg is eveneens een minimale ruimtelijke continuïteit naar de woongebieden te ervaren. De decenniumblokken zijn zeer divers van inrichting: blokken, hofjes, radiale wegen en erven. De kleinere onderdelen hebben kwaliteit maar ondersteunen niet de uitstraling van een gebied als geheel.		

39 (d) Gennep woonbuurten -vervolg-

Rand	De randen naar Niersdal en groenzone zijn beperkt als ruimtelijke kwaliteit te ervaren. Looise en Gennepheide vormen een harde grens. In Noord is landschappelijk groen tussen de woonblokken doorgetrokken. Grootschalig groen tussen woonblokken vormt in Zuid een overgang naar bosgebied rond Saamvliet en sportpark. De Rijksweg, gesitueerd op een dijklichaam schermst de kern Gennep en de woonbuurt helemaal af van de belevingswaarde van de Maas.
Bebouwing	Oudere bebouwing, twee bouwlagen (baksteen) met langskap aan radialen historisch patroon in Noord. Uitbreidingen tussen radialen en jongere woonbuurten na 1950 in diverse decennium uitvoeringen, variërend van vrijstaande woningen tot bouwstroken en blokken met waardevolle incidenten. In het gebied aan het Voorhoevepark (voormalige arbeiderswoningen) en het gebied aan de Steendalerstraat - St.Norbertinusstraat - St.Martinusstraat - Groenekruisstraat (Gennapium) staan woningen met een architectonisch hogere kwaliteit. Het gebied oogt hierdoor heel sterk gevarieerd, kenmerkend is het ontbreken van eenheid of structuur door de gegroeide opbouw van opvolgende typologieën van woningen. Hoogbouw stroken langs Brugweg en Spoorstraat markeren een sterke structuur langs de toegangen tot het centrum. De structuren staan op zichzelf, door gebrek aan relatie met achter liggend woongebied en de onbestendige beëindiging in een amorf gebied, zowel op de verkeersweg als bij de historische kern.
Relatie	De woonblokken zijn grotendeels naar binnen gekeerd en hebben minimaal relatie naar de randen. De aanwezige kwaliteiten van Niers en het bosgebied zijn minimaal als een ruimtelijke kwaliteit te ervaren in de woongebieden. De relatie naar de historische kern is beperkt tot de uitlopers van het stedelijk gebied (Zand- en Spoorstraat). De relaties tussen Noord en Zuid worden door de Heij en de Brabantweg geblokkeerd.
Waardering	Neutraal, door diversiteit woonblokken en beperkte relaties naar landschap. Zwak voor de ruimtelijke continuïteit van de gehele woonbuurt, de belevingswaarde van onderdelen per woonblok kan incidenteel hoog zijn door de architectuur van de bebouwing ter plaatse. Zwak voor entree vanaf Brabantweg, voor gebruikswaarde en belevingswaarde door gebrek aan samenhang en specifieke ruimtelijke kwaliteit. De overgangen naar landschap zijn in potentie hoogwaardig.
Identiteit	Neutraal, grote diversiteit is kenmerkend voor gebied.
Dynamiek	Gemiddeld voor kleine bouwen. Mogelijk hoog voor potentiële veranderingen zoals voor de Heij.
Ontwikkelingen	Herinrichting de Heij, sanering bedrijfsgebouwen en ontwikkeling woondoeleinden. Opwaardering winkelgebied Zandstraat / Spoorstraat op gebied van uitstraling en reclamevoering. Uitbreidingsplan "Vizier terreinen" en "Page terrein" ten behoeve van woondoeleinden.
Visie	Handhaven van belevingswaarde en uitstraling op de kleinere gebieden; de veelheid aan bouwvormen en gebieden vragen eigenlijk aparte welstandsregels of criteria per locatie (bijvoorbeeld schermgroen versus tuinhedden, uitbreiding op hoekpercelen of achterzijden tegen openbaar gebied, bijgebouwen langs parkgroen, vergunningvrij bouwen aan voorzijde bij woonhofjes). In het gebied aan het Voorhoevepark (voormalige arbeiderswoningen) en het gebied aan de Steendalerstraat - St.Norbertinusstraat - St.Martinusstraat - Groenekruisstraat (Gennapium) met een architectonisch hogere kwaliteit, dient het waardevolle karakter beschermd te worden. Verstoring dient voorkomen te worden.

39 (d) Gennep woonbuurten -vervolg-

Visie

Accentueren van aanwezigheid belevingswaarde van de Niers langs Picardie.

Inbreidingen dienen bij voorkeur in gebiedseigen materiaal en vormen uitgewerkt te worden met als doel diversiteit niet verder uit te breiden en een neutraal beeld te accentueren.

Opwaardering en structurele afbouw van het gebied tussen Rijksweg en Brugweg - Heijenseweg.

Algemeen kan gestreefd worden naar een kwaliteitsverbetering met regels in de algemene sfeer.

Voor de ontwikkeling van de Heij kan een afzonderlijke uitwerking vastgesteld worden (beeldkwaliteitplan), waarbij de relatie naar de randen van bestaande woonblokken versterkt worden, de barrièrewerking van de ontsluitingslus opgeheven worden. De belevingswaarde en gebruikswaarde van het gebied rondom de Brabantweg meer toekomstgericht worden door verbeteren entree functie; zowel met ruimtelijke begeleiding en kwalitatief hoogwaardige bebouwing en inrichting openbaar gebied (mogelijk herstel boomstructuren aansluitend op landschap). Het uitwerkingsplan voor de Heij zou een inspiratie moeten zijn voor de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Gebied Spoorstraat als uitloper van het centrum winkelgebied opwaarderen door mogelijkheden als gevelverbetering, reclame voering en inrichting openbaar gebied gericht op een verhoging van de belevingswaarde.

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

In het kader van opwaardering gebieden winkelgebied (Zandstraat en Spoorstraat) en ontwikkelingen "Vizier terreinen" en "Page terrein" ten behoeve van woondoeleinden liggen "kansen" voor vernieuwing gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door te streven naar mogelijk hoogwaardige invullingen op gebied van architectuur en inrichting openbaar gebied.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- De waardevolle gebieden dienen in zekere mate behouden te worden, qua gevelwanden en stedenbouwkundige structuur als positieve impuls voor de beleving van de openbare ruimte.
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied van de kern.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- De aangeduide waardevolle architectuur dient in zekere mate "beschermde" te worden door de omgevingsfactoren sterker te laten meewegen in de betreffende gebiedjes (zie bebouwing).
- Opwaardering bebouwingszijde naar de Niers oever.
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied. Dit is van belang voor de entree punten aan de Rijksweg.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

39 (d) Gennep woonbuurten -vervolg-

Welstandscriteria Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Stedenbouwkundig beeld respecteren in maat en schaal overeenkomstig de verschijningsvorm van decennium bebouwing.

Detailtering

- Verticale gevelgeleding.
- Kleinschalige, verfijnde detailtering van bouwonderdelen.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.

Overig Beleid

Planontwikkelingen en uitbreidingsplan "Vizier terreinen" en "Page terrein" ten behoeve van woondoeleinden en revitalisatie centrum Zandstraat met mogelijke nieuwbouw .

Voor deze plannen zijn bijzondere belangen gemoeid waarvoor een stedenbouwkundig plan met mogelijk een beeldkwaliteitplan voor aanvullende regelgeving ingesteld zullen worden om een optimale sturing te geven naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze regelgeving zal bij de uitwerking van de genoemde gebieden nader bepaald worden.

Fotoblad nr. 5, 6, 7, 8 en 9

Nr 40 (h) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied De Grens Ovenberg / Driekronen, Flammert, Spikweien Zuidelijk van Rijksweg A77, tussen Brem en Rijksweg	Gemeente Gennep	kaartblad 01
Omgeving	Bebouwd gebied – bedrijventerrein		
Hoofdstructuur	Ontsluiting aan Rijksweg en verkaveling Karrevenseweg en De Grens. Nieuwe ontwikkeling van bedrijven tussen infrastructuur en bosgebieden. Hoogteverschillen in terrein aanwezig.		
Open ruimte	Interne routing via ontsluitingslus De Grens. Gebied is begrensd door aanwezig landschap en bossen.		
Inrichting	Het gebied heet geen specifieke inrichting die de beeldkwaliteit ondersteund. Straatprofielen met ruime groenzonering aanwezig, gebied is nog in ontwikkeling.		
Rand	Achterzijden percelen tegen bos, Rijksweg en A77, geen specifieke zichtlocatie.		
Bebouwing	Overwegend bedrijfsloodsen en beperkt representatieve bebouwing. Materiaal gebruik is niet specifiek bepaald.		
Relatie	Geen kenmerkende relaties. Kenmerkend is het hoogte verschil tussen bestaand en nog te ontwikkelen gebied.		
Waardering Identiteit Dynamiek	Neutraal, gebied is deels in aanleg Neutraal, gebied is minimaal te ervaren vanuit openbaar gebied. Hoog naar verwachting omtrent afbouw open terreinen bij bedrijven. Gemiddeld voor kleine bouwen.		
Ontwikkelingen	Afbouw bedrijventerrein; mogelijk opwaardering uitstraling.		
Visie	Opwaarderen uitstraling eigen identiteit van kleinschalig bedrijventerreinen door hoogwaardige bebouwing en inrichting openbaar gebied. Aandacht voor overgangen naar bosgebied en kleinschalig landschap noord-oostelijk van Brem..		

40 (h) De Grens -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (bedrijventerrein)

De Grens is een gebied waar bedrijvigheid de boventoon voert. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen aan de entree vanaf de Rijksweg en op mogelijke zichtlijn vanaf de A77 verdienen de grootste zorg en aandacht. Ontwikkelingen dienen het beeld van bedrijventerrein in positieve zin te ondersteunen. Verstoring van karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Bebouwing is georiënteerd en gericht op de weg. Publieke en representatie functies en gebouwonderdelen zijn gericht op de straatzijde.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Ten aanzien van functies en activiteiten die gepaard gaan met een negatieve uitstraling op omgeving of een negatieve invloed op de belevingswaarde ten opzichte van de gewenste beeldvorm van het bedrijventerrein of gebied, dient (minimaal) een afscherming in de richting van het openbaar gebied (openbare weg of toegankelijke groenzone) nagestreefd te worden.

Massa en vorm van het gebouw

- Hallen en loodsen met eenvoudige hoofdvormen. Blinde straatwanden zijn te vermijden.
- Aanbouwen staan de herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.

Detaillering

- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote gevelvlakken worden door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm aangepast op de maat en schaal van het gebied.
- Detaillering van kozijnen, deuren of poorten zijn eenvoudig maar zorgvuldig.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal in overeenstemming met de industriële sfeer van het bedrijventerrein plaatmaterialen voor wanden en daken.
- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gevels van plaatmateriaal.
- Reclamevoering dient terughouden uitgevoerd te worden in hoogte, omvang kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Fotoblad nr. 10

Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
41 (h) Vergelijkbaar Begrenzing	Groote Heeze en Hoogveld Ovenberg / Driekronen, Flammert, Spikweien Westelijk van Rijksweg en noordelijk van Heijen en met ROC terrein	Gennep	02
Omgeving	Bebouwd gebied - bedrijventerrein		
Hoofdstructuur	Verkaveling rondom haven en aan ontsluitingsweg Hoofdstraat naar Rijksweg en naar Heijen. Grotendeels gemengd met oudere woonbebouwing aan Hoofdstraat.		
Open ruimte	Interne routing is niet aanwezig; gebied vloeit over naar woonbebouwing Heijen.		
Inrichting	Specifieke straatprofielen zijn niet voorhanden, bebouwing is nog niet volledig door opslagterreinen.		
Rand	Achterkanten tegen bos/heide gebied westelijk van Rijksweg; zichtlijnen op markante bedrijfssilo's aan haven, kwaliteit voor het bedrijventerrein. Entree aan Rijksweg is minimaal; vanaf Rijksweg is gebied nauwelijks zichtbaar door aanwezige groene (bos) aanplant.		
Bebouwing	Bedrijfsloodsen en deels woongebouwen; geen structurele opbouw. Materiaal gebruik niet specifiek bepaald. De grootschalige opslagsilo's aan de haven vormen sterk in het oog springende vormelementen die het havengebied markeren in het landschap. De grootschaligheid is typerend voor het karakter van de overslaghaven.		
Relatie	Geen kenmerkende relaties. Aanwezigheid binnenhaven is kenmerk gebied.		
Waardering	Neutraal (gebied is deels in aanleg). De beeldwerking van de silo's aan de haven zijn wel markant (landmark) maar van minimale belevingswaarde en architectonische kwaliteit.		
Identiteit	Neutraal; gebied is minimaal te ervaren vanuit openbaar gebied.		
Dynamiek	sterk beperkt, mogelijk door verdere afbouw gebied richting Rijksweg.		
Ontwikkelingen	Uitbreiding haven met terrein voor ROC, regionaal overslag centrum. Afbouw gebied naar Rijksweg.		
Visie	Opwaarderen karakter van bedrijventerrein en verbeteren entree en inrichting openbaar gebied als ondersteuning van ruimtelijke kwaliteit. Bij de uitwerking van het ROC zullen grootschalige opslagloodsen, technische installaties en bouwwerken (geluidsschermen) behoren, passend bij de schaal en functie van een overslaghaven op regionaal niveau. Aandacht voor sfeer binnenhaven. Bij afbouw van gebied streven naar opwaarderen eigen identiteit van kleinschalig bedrijventerrein door hoogwaardige bebouwing en inrichting openbaar gebied met aandacht voor het aansluitende woongebied Heijen.		

41 (h) Groote Heeze en Hoogveld -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (bedrijventerrein)

De Groote Heeze en Hoogveld (inclusief het ROC) is een gebied waar bedrijvigheid de boventoon voert. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen zichtbaar vanaf de Maas en gelegen aan de entree vanaf de Rijksweg verdienen de grootste zorg en aandacht. Ontwikkelingen dienen het beeld van grootschalig bedrijventerrein in positieve zin te ondersteunen. Aandacht dient bovendien besteed te worden aan de overgangen naar de woonbuurt Heijen.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Bebouwing is georiënteerd en gericht op de weg. Publieke en representatie functies en gebouwonderdelen zijn gericht op de straatzijde.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Ten aanzien van functies en activiteiten die gepaard gaan met een negatieve uitstraling op omgeving of een negatieve invloed op de belevingswaarde ten opzichte van de gewenste beeldvorm van het bedrijventerrein of gebied, dient (minimaal) een afscherming in de richting van het openbaar gebied (openbare weg of toegankelijke groenzone) nagestreefd te worden.

Massa en vorm van het gebouw

- Hallen en loodsen met eenvoudige hoofdvormen. Blinde straatwanden zijn te vermijden.
- Aanbouwen staan de herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.

Detaillering

- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote gevelvlakken worden door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm aangepast op de maat en schaal van het gebied.
- Detaillering van kozijnen, deuren of poorten zijn eenvoudig maar zorgvuldig.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal in overeenstemming met de industriële sfeer van het bedrijventerrein plaatmaterialen voor wanden en daken.
- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gevels van plaatmateriaal.
- Reclamevoering dient terughouden uitgevoerd te worden in hoogte, omvang kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Overig Beleid

Voor deze plannen zijn bijzondere belangen gemoeid waarvoor een stedenbouwkundigplan met mogelijk een beeldkwaliteitplan voor aanvullende regelgeving ingesteld zullen worden om een optimale sturing te geven naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze regelgeving zal bij de uitwerking van de genoemde gebieden nader bepaald worden.

Fotoblad nr. 11

Nr 42 (c) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Heijen Milsbeek, Lomm, Afferden Rijksweg, bedrijventerrein en autoweg met brug A77.	Gemeente Gennep	kaartblad 02
Omgeving	Bebouwd gebied - historisch lint/dorp aan historisch patroon - functie en voorzieningen op niveau winkel op de hoek		
Hoofdstructuur	Jongere bebouwing in blokken tussen historische lintbebouwingen Hoofdstraat. Typerend is groot onbebouwd terrein tussen kern en Rijksweg. Woonkern en bedrijventerrein zijn aaneengegroeid.		
Open ruimte	Gebied heeft een duidelijke ontsluitingsstructuur Hoofdstraat; oriëntatie op Rijksweg is zwak. De Rijksweg vormt een harde begrenzing van het gebied. Straten in verschillende decenniumblokken en patronen.		
Inrichting	Geen typerend straatprofiel of inrichting die ondersteunend is voor omgeving. Inrichting met diverse eigentijdse invulling maar sluiten in structuur en uitwerking niet aan op de kwaliteit van het gebied.		
Rand	Achterkanten tegen groenzone langs Rijksweg, deels omzoomd met schermgroen. Rijksweg doorsnijdt gebied en sluit woongebied af van relatie met gebied Heijensebos. De zuidelijke begrenzing aan Kleefsebeek en A77 is amorf. De aansluiting op het gebied Groote Heeze en Hoogveld, bedrijventerreinen met haven loopt deels in elkaar over. De Maasbrug fungeert als landmark (belevingswaarde).		
Bebouwing	Hoofdstraat sporadisch oudere bebouwing 1 bouwlaag, met (mansarde)kap, type langschuur, nok haaks op straat. Zijstraten bestaan uit jongere bebouwing (50er 60er) 2 lagen in baksteen, langskap met pannen. Aan de rand van de kern ligt het monument kasteel Heijen met landerijen tegen de Maas uiterwaard.		
Relatie	Weinig relaties door veelvormigheid bouwblokken, deels uitloop in noorden naar bedrijventerreinen. Minimale relatie naar oostelijke begrenzing landschap. Markant zicht op kern vanaf Maasbrug A77.		
Waardering	Neutraal, door sterke menging met jongere bebouwing, entree vanaf Rijksweg is zwak. Door de situering aan de rand van de kern is de meerwaarde van het monument kasteel Heijen minimaal. Neutraal voor gebied: Hoog voor groen en open ogende structuur openbaar gebied. Laag (behalve voor nieuw woongebied); gemiddeld voor kleine bouwen bij jongere bebouwing. Opwaardering bedrijventerrein. Het monument kasteel Heijen en de bijbehorende opstallen zijn in ontwikkeling om commercieel recreatieve functies in onder te brengen.		
Identiteit Dynamiek			
Ontwikkelingen			
Visie	Handhaven kleinschalig karakter en open groen. Opwaarderen entree en inrichting openbaar gebied; afstemmen op schaal en sfeer van gebied zelf; materialen en straatmeubilair als ondersteuning karakter van de kern. Afbakening woonsfeer en sfeer bedrijventerrein haven. Ten aanzien van de ontwikkeling rond kasteel Heijen dienen de monumentale waarden en de belevingswaarde ten opzichte van de woonkern Heijen in zekere mate beschermd te worden.		

42 (c) Heijen -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied.

Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied. Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden. Ten aanzien van het kasteel Heijen en de ontwikkelingen dient in sterke mate uitgegaan te worden van het beschermen van de monumentale waarden en de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen..
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 12

Nr 43 (h) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Huize Maria Roepaan. Oostelijk van Siebengewaldseweg en zuidelijk van Looiseweg.	Gemeente Gennep	kaartblad 02
Omgeving	Overwegend onbebouwd gebied - geschakelde paviljoen bebouwing in bosgebied.		
Hoofdstructuur	Ontsluiting vanaf Siebengewaldseweg. Verspreide bebouwing in bosrijke omgeving vormt een op zichzelf staand complex. Bebouwing raakt de Sporeweg en Schaapweg en is grotendeels niet zichtbaar vanuit landschap.		
Open ruimte	Het gebied is een besloten stichting en niet openbaar toegankelijk. De structuur van open ruimte is gerelateerd aan de verspreid staande bebouwing, een duidelijke structuur is niet aanwezig.		
Inrichting	Minimale inrichting van de "openbare ruimte", de bosrijke omgeving is ondersteunend aan het karakter van het gebied.		
Bebouwing	Verspreide en gevarieerde bebouwing, divers in verschijningsvorm, maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik; geschakelde paviljoens en markante hoofdgebouwen.		
Relatie	Specifieke relaties door bebouwing in boslandschap.		
Waardering	Neutraal qua beleving door grote diversiteit in volume, schaal, maat en karakteristiek van de bebouwing.		
Identiteit	Neutraal, relatie landschap is relatief sterk, maar openbaarheid is sterk beperkt		
Dynamiek	Laag afhankelijk vanontwikkelingen.		
Ontwikkelingen	Minimaal, uitbreidingsmogelijkheden zijn sterk beperkt door situering in buitengebied.		
Visie	Ingrepen toetsen aan algemene criteria lijkt voldoende. Handhaven en versterken van structuur, gebaseerd op hoofdstructuur. Aandacht voor hergebruik gebouwen.		

43 (h) Huize Maria Roepaan -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van cluster geïsoleerd in het landschap te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Voorgevel parallel en gericht op de wegenstructuur.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen

Detailering

- Eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren.

Aanvullend beleid Bij ontwikkelingen dient overeenkomstig de gewenste visie omtrent functionele invulling en ruimtelijke kwaliteit een stedenbouwkundig plan met mogelijk een beeldkwaliteitplan voor aanvullende regelgeving ingesteld zullen worden om een optimale sturing te geven naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze regelgeving zal bij de uitwerking van de genoemde gebieden nader bepaald worden.

Geen fotoblad aanwezig

Nr 44 (e) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied De Looi Onderkant, De Looi, Elsteren bebouwing direct aan Looiseweg.	Gemeente Gennep	kaartblad 02
Omgeving	bebouwd gebied – historisch lint – geen voorzieningen.		
Hoofdstructuur	Historisch lint met bebouwing, enkelzijdig, bebouwing van jongere datum.		
Open ruimte	Lintstructuur van openbare ruimte, kenmerkend uitzicht op Niers.		
Inrichting	De Looiseweg met aanliggende bebouwing ligt karakteristiek hoger dan het omringende land; steilrand Niers, eenvoudig profiel ondersteunend aan omgeving.		
Rand	De bebouwing ligt met voorzijde naar Niersdal.		
Bebouwing	Voornamelijk jongere bebouwing in 1 tot 2 lagen; eigentijdse invullingen, merendeels rode baksteen, keramische pannen, veelal zadeldaken (dwarskappen).		
Relatie	Karakteristiek doorzicht vanuit weg met bebouwing naar landschap.		
Waardering Identiteit Dynamiek Ontwikkelingen	Hoog door hoge belevingswaarde en hoge specifieke gebruikswaarde. Neutraal, door gebrek historische context. Gemiddeld over kleine bouwen of kleine bouwplannen Geen		
Visie	Handhaven karakteristiek, handhaven karakteristieke doorzichten.		

44 (e) De Looi – vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied in de lintstructuur.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met aandacht voor typerend patroon van het woongebied.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur van lintbebouwing met doorzichten.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 13

Nr 45 (c) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Milsbeek Aijen, Lomm, Afferden Rijksweg, Verlorenland, Zwarte weg.	Gemeente Gennep	kaartblad 01
Omgeving	Bebouwd gebied - historisch lint/dorp aan historisch patroon - functie en voorzieningen op niveau winkel op de hoek		
Hoofdstructuur Oude	Jongere bebouwing in blokken tussen historische lintbebouwingen Langstraat en Baan. Typerend is groot onbebouwd terrein noordelijk van kerk en kerkhof.		
Open ruimte	Gebied heeft geen duidelijke ontsluitingsstructuur; oriëntatie op Rijksweg ontbreekt. De Rijksweg vormt een harde begrenzing van het gebied. Straten in verschillende decenniumblokken en patronen. Aan Kerkstraat ligt Schuttersplein.		
Inrichting	Geen typerend straatprofiel of inrichting die ondersteunend is voor omgeving. De herinrichting van Kerkstraat en Schuttersplein vormt een eigentijdse invulling maar sluit in structuur en uitwerking niet aan op de kwaliteit van het gebied.		
Rand	Achterkanten tegen open agrarisch landschap, deels omzoomd met schermgroen. Rijksweg doorsnijdt gebied en sluit woongebied af van relatie met gebied Ovenberg en Bloemenstraat. De zuidelijke begrenzing Zwarte weg en Kempkesstraat is amorf. De aansluiting op het gebied Onderkant komt niet als kwaliteit naar voren.		
Bebouwing	Langs Oude Baan en Langstraat sporadisch oudere bebouwing 1 bouwlaag, met (mansarde)kap, type langschoor, nok haaks op straat. Zijstraten bestaan uit jongere bebouwing (50er 60er) 2 lagen in baksteen, langskap met pannen.		
Relatie	Weinig relaties door veelvormigheid bouwblokken, deels uitloop in noorden naar Vagevuur en Hel, en naar Onderkant maar vormt geen specifieke kwaliteit. Minimale relatie naar oostelijke begrenzing landschap.		
Waardering	Neutraal, door sterke menging met jongere bebouwing, entree vanaf Rijksweg is zwak.		
Identiteit	Kerkstraat en omgeving Schuttersplein zijn zwak.		
Dynamiek	Neutraal voor gebied: Hoog voor groen en open ogende structuur openbaar gebied. Laag (behalve voor nieuw woongebied); gemiddeld voor kleine bouwen bij jongere bebouwing.		
Ontwikkelingen	Ontwikkeling woongebied "Omgeving Zwarteweg" ten noorden van kerk.		
Visie	Handhaven kleinschalig karakter en open groen karakter; suggestie voor nieuw woongebied en uitstraling op directe woonomgeving. Opwaarderen entree en inrichting openbaar gebied; afstemmen op schaal en sfeer van gebied zelf; materialen en straatmeubilair als ondersteuning karakter van de kern. Voor het uitbreidingsplan Voor het plangebied "Omgeving Zwarteweg" wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitplan voorzien.		

45 (c) Milsbeek -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied

Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern. Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Voor het uitbreidingsplan "Omgeving Zwarteweg" wordt gestreefd naar een hoogwaardig kwalitatieve invulling op gebied van architectuur en inrichting openbaar gebied in aansluiting op de stedenbouwkundige korrelgrootte van de bestaande kern, hiertoe wordt aanvullend beleid opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitplan.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen..
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 14 en 15

Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
46 (e)	Onderkant	Gennep	01
Vergelijkbaar	Looierveld (Bergen), Schandelo (Arcen en Velden)		
Begrenzing	Ossenbergsebeek-Aaldonksebeek, Ven-Zelderheide, Ottersum en Milsbeek		
Omgeving	Structuur – historische lintbebouwing – kleinschalig patroon verkaveling		
Hoofdstructuur	Kleinschalige bebouwing en verkaveling aan historische wegenstructuur tussen Milsbeek en Ven-Zelderheide; parallel aan beken.		
Open ruimte	Meanderend verloop van Onderkant en Aaldonksestraat (ontsluitingsstructuur) met incidenteel bebouwing (veel doorzichten naar landschap en beekzone). Verloop rooilijn sterk vertand en veelal onder een hoek met de weg, afhankelijk van percelering. Aansluiting op woonkernen door toenemend aantal jongere bebouwing.		
Inrichting	aanwezige (niet specifieke) inrichting is door maat en geleding een sterke ondersteuning van beleving gebied. Het aanwezige groen en bomen ondersteunen de kleinschalige landelijke context.		
Rand	De lintstructuur vloeit voort en over in de woonkernen en het noordelijk gebied Ringbaan; richting Ottersum gaat het gebied over in agrarisch gebied met een ander schaalniveau. De doorkijken in het landschap ondersteunen het landelijke karakter.		
Bebouwing	Bebouwing is sterk verspreid gesitueerd, voorkanten naar straatzijde met bedrijfsgebouwen achter het hoofdgebouw; verloop rooilijn niet haaks op de weg. Bij Aaldonk cluster vorming in open structuur. Bebouwing overwegend in woningbouw typologie langschoor, 1 bouwlaag in donker rode baksteen met (mansarde) kap met keramische pannen, nokrichting veelal haaks op de weg.		
Relatie	Relatie tussen open kleinschalige bebouwing en landschap is heel sterk en versterkt in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit. Structuur gebied, elementen en hun uitstraling completeren de beeldkwaliteit.		
Waardering	Hoog, hoge belevingswaarde.		
Identiteit	Sterk, door wisselwerking bebouwing en landschap.		
Dynamiek	Laag,		
Ontwikkelingen	Geen, mogelijk ruimte voor ruimte		
Visie	Handhaven kleinschalig waardevol karakter; aanbeveling beschermd dorpsgebied/ historische lintbebouwing. Jongere bebouwing: dynamiek sterk beperken.		

46 (e) Onderkant - vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (buitengebied), gemiddeld.

Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige cluster en vrijstaande bebouwing geïsoleerd in het landschap te ondersteunen, zo mogelijk dient het bestaande waardevolle kleinschalige karakter “beschermd” te worden.
Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied in de lintstructuur.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met aandacht voor typerend patroon van het woongebied.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen
- Kap van grote boerderijen met stulp dak

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren. Mogelijk frisse accenten voor gevels.

Detailering

- Eenvoudig maar met zorg.
-

Fotoblad nr. 16

Nr 47 (c) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Ottersum Milsbeek, Lomm, Afferden gebied Onderkant, kruispunt Siebengewaldseweg, Niersdal en Nijmeegseweg.	Gemeente Gennep	kaartblad 01
Omgeving	Historisch lint op steilrand Niersdal, functies en voorzieningen op niveau winkel op de hoek; decenniumblokken noordelijk van St.Janstraat. Lintbebouwing oostelijk van kern aan uitvalsweg van Gennep en brug over Niers.		
Hoofdstructuur	Historisch patroon van wegen, sterk meanderende Ottersumseweg-St.Janstraat met tweezijdige lintbebouwing; rooilijn volgt straatverloop. Decenniumblokken noordelijk van lint hebben weinig relatie met historisch lint en veelvormige opbouw.		
Open ruimte	Straatprofiel historische linten is vrij breed met veel openingen; straatruimte is deels amorf. Decenniumblokken hebben amper relatie met landschap rond Onderkant en liggen achter de St.Janstraat. Entree via Nijmeegseweg en kruispunt Ottersumseweg zijn amorf; de uitvalswegen zijn dichtgegroeid met diverse functies en bebouwing in variërende van schaal en maat (gele doos bouwmarkt). Ontsluitingsstructuur via historisch wegenpatroon, de jongere woonblokken zijn aan elkaar gebouwd; geen eenduidige wegenstructuur. Rond kerk en Goorseweg is omgeving sterk amorf.		
Inrichting	Historische linten hebben geen inrichting die ondersteunend is voor de ruimtelijke kwaliteit. De decenniumblokken hebben sterk variërende patronen, nieuwe elementen ondersteunen niet een typerende ruimtelijke kwaliteit.		
Rand	Noordelijke rand loopt langs achterkant; minimale aansluiting op lintbebouwing en landschappelijke kwaliteit. Aan de St.Janstraat is een gedeeltelijke zichtlijn op de Niers; evenals vanaf de Kleineweg.		
Bebouwing	In historische linten staat sporadisch kleinschalige oudere bebouwing: 1 bouwlaag met kap; opgevuld met jongere decenniumbebouwing overwegend tweeblokken met langskap in open verkaveling. De historische bebouwing aan Raadhuisplein en de St.Janstraat heeft een hogere architectonische kwaliteit. Markant is de jaren 90 invulling nabij de kerk in etagebouw in 3 bouwlagen met kap; beeldvorming is stedelijk maar steekt sterk af bij kleinschalig karakter; bij kruispunt Nijmeegseweg ligt een bouwmarkt met industrieel grootschalig karakter bouwmarkt.		
Relatie	Specifieke relaties ontbreken, markant is het gebrek tussen bouwblokken en kwaliteit van het landschap richting Onderkant en Niersdal met zicht op Gennep.		
Waardering	Neutraal, voor belevingswaarde door diversiteit van bouwblokken naar linten en minimale relatie met kwaliteit landschap en Niers. Centraal deel kern rond kerk en Goorseweg is minimaal. Het gebied Raadhuisplein en St.Janstraat is hoogwaardig door de bijzondere architectuur van de bebouwing.		
Identiteit Dynamiek Ontwikkelingen	Sterk voor de historische linten, neutraal voor jongere bouwblokken. Hoog voor nieuw woongebied; gemiddeld voor kleine bouwen of kleine bouwplannen uitbreiding woonbebouwing omgeving Hoenderweg.		
Visie	Opwaarderen inrichting en beleving van historische linten (gebied Raadhuisplein en St.Janstraat); invullingen op open terreinen afstemmen op de bestaande schaal en maat van de bebouwingsstructuur in Ottersum. Uitbreidingsgebied: versterken kernvorming door aan te sluiten op landschappelijke kwaliteit van gebied Onderkant en anderzijds aan te sluiten op de bestaande woonomgeving, met name centraal gebied rond Goorseweg en kerk. Ten aanzien van de historische en architectonische waarden en de belevingswaarde van het gebied Raadhuisplein en St.Janstraat is een zekere mate van bescherming aan te bevelen. Voor plan "Omgeving Hoenderweg" wordt geen afzonderlijk beeldkwaliteitplan voorzien.		

47 (c) Ottersum - vervolg –

Welstandsregime Regulier welstandsgebied

Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern. Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Ten aanzien van het gebied Raadhuisplein en St.Janstraat kasteel in sterke mate uitgegaan te worden van het beschermen van de monumentale waarden en de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

Voor het uitbreidingsplan "Omgeving Hoenderweg" wordt gestreefd naar een hoogwaardig kwalitatieve invulling op gebied van architectuur en inrichting openbaar gebied in aansluiting op de stedenbouwkundige korrelgrootte van de bestaande kern, hiertoe wordt aanvullend beleid opgesteld in de vorm van een welstandsnota of beeldkwaliteitplan.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Kleinschalige beeld respecteren.

Detallering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 17 en 18

Nr 48 (h) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Ovenberg en Drie Kronen Flammert, de Grens , Spikweien, Rijksweg, Achterbroek en Bloemenstraat, Meerkamp en Driekronenstraat	Gemeente Gennep	kaartblad 01
Omgeving	Bebouwd gebied – bedrijventerrein – gedeelte lintbebouwing Sprokkelveld en Bloemenstraat		
Hoofdstructuur	Bedrijfsbebouwing verkaveld aan bestaand wegen patroon, geen planmatige opzet. Grote variatie in bedrijvigheid, maat en schaal van bebouwing, sterke menging met woonfunctie met bedrijven en open terreinen. Gebied Ovenberg gesitueerd tegen Sprokkelveld en oude steenfabriek. Gebied Drie Kronen in hoofdzaak gericht op Rijksweg.		
Open ruimte	Interne routing is niet aanwezig; entree vanaf Rijksweg is minimaal. Geen specifieke relatie met kleinschalig agrarisch gebied richting Mokerplas aan de Bloemenstraat. Openbaar gebied is zeer amorf; bebouwing is sterk verspreid, rooilijnen sterk vertand.		
Inrichting	Specifieke straatprofielen zijn niet aanwezig, geen inrichting die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunt.		
Rand kern	Achterkanten richting landschap en Rijksweg. De Rijksweg snijdt gebied af van de Milsbeek; zichtbaarheid is minimaal vanaf Rijksweg.		
Bebouwing	Markant is de bebouwing van de steenfabriek aan de Bloemenstraat; daaromheen woonbebouwing aan Sprokkelveld en Bloemenstraat, sterke variatie bouwtypologie. De bebouwing van Drie Kronen aan de Rijksweg is amorf, en vloeit over in het gebied rond de kern Milsbeek.		
Relatie	Geen kenmerkende relaties.		
Waardering	Laag voor bedrijventerreinen door grote diversiteit in bebouwing, neutraal voor de gebruikswaarde. Neutraal voor de woonbebouwing op belevingswaarde; relatie met omgeving landschap en Maas is zwak.		
Identiteit Dynamiek	Minimaal door sterke menging van functies, bebouwing en open terreinen. Hoog naar verwachting omtrent afbouw open terreinen bij bedrijven. Gemiddeld voor kleine bouwen.		
Ontwikkelingen	Bepaalde afbouw bedrijventerrein; opwaardering uitstraling gericht op bebouwing en inrichting openbaar gebied .		
Visie	Opwaarderen uitstraling van kleinschalig bedrijventerrein door inrichting en opvullen open terreinen met kleinschalige bebouwing en mogelijk verbetering inrichting openbaar gebied. Voor woongebieden belevingswaarde verbeteren door het amorf karakter terug te dringen.		

48 (h) Ovenberg en Drie Kronen – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (bedrijventerrein)

De Ovenberg en Drie Kronen zijn gebieden waar bedrijvigheid de boventoon voert. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen aan de entree vanaf de Rijksweg en toegang vanaf Nieuw Bergen verdienen de grootste zorg en aandacht. Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige bedrijventerrein in positieve zin te ondersteunen. Verstoring van karakter dient voorkomen te worden. Aandacht dient gegeven te worden aan de overgangen naar de woonstraten rond en tussen de bedrijventerreinen.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Bebouwing is georiënteerd en gericht op de weg. Publieke en representatieve functies en gebouwonderdelen zijn gericht op de straatzijde.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Ten aanzien van functies en activiteiten die gepaard gaan met een negatieve uitstraling op omgeving of een negatieve invloed op de belevingswaarde ten opzichte van de gewenste beeldvorm van het bedrijventerrein of gebied, dient (minimaal) een afscherming in de richting van het openbaar gebied (openbare weg of toegankelijke groenzone) nagestreefd te worden..

Massa en vorm van het gebouw

- Hallen en loodsen met eenvoudige hoofdvormen. Blinde straatwanden zijn te vermijden.
- Aanbouwen staan de herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.

Detaillering

- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote gevelvlakken worden door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm aangepast op de maat en schaal van het gebied.
- Detaillering van kozijnen, deuren of poorten zijn eenvoudig maar zorgvuldig.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal in overeenstemming met de industriële sfeer van het bedrijventerrein plaatmaterialen voor wanden en daken.
- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gevels van plaatmateriaal.
- Reclamevoering dient terughouden uitgevoerd te worden in hoogte, omvang, kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Fotoblad nr. 19 en 20

Nr 49 (g) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Ringbaan Heuvelrand langs rijksgrens, Ven-Zelderheide, Onderkant-Aaldonksestraat, Milsbeek	Gemeente Gennep	kaartblad 01
Omgeving	Overwegend onbebouwd gebied – agrarische functies – ontginning in blokpatroon		
Hoofdstructuur	Ontginningsgebied (19 ^{de} eeuw) duidelijk planmatig van opzet, geen historische verkavelingspatroon; tussen Reichswald en Niers, agrarisch gebied verkaveld in blokpatroon, oost-west georiënteerd; kleinschalige bedrijfscomplexen, sterk verspreid in landschap; wegenstructuur met laanbeplanting		
Open ruimte	Agrarisch gebied is niet echt open en zichtlijnen zijn relatief beperkt; beeld van overall is wat: verspreid liggende agrarische complexen ondersteund door laan beplantingen. Ontsluitingsstructuur via Ringbaan en Langehorst met haaks daarop kleinere wegen.		
Inrichting	Laanbeplanting in verschillende gradatie ondersteunt typerend beeld, naar maat en schaal van gebied.		
Rand	De overgang naar Milsbeek en Ven-Zelderheide is vrij amorf door hoeveelheid bebouwing die net buiten de woongebieden liggen. De overgang naar het hellingbos aan de grens is landschappelijk bepaald. Via Ossenbergsebeek en Aaldonksebeek loopt het gebied vloeiend over naar het kleinschalig milieu van het gebied Onderkant.		
Bebouwing	Verspreid liggende agrarische bebouwing, overwegend 1 bouwlaag (donker rode baksteen) met kap (mansarde met soms wolfseinden) veelal afgeleid van het type langschoor, beperkt in schaal en maat (waarschijnlijk overeenkomstig periode aanleg en ontginning); jongere invullingen in 2 bouwlagen met kap en relatief grote stalgebouwen en afwijkende functie (manege of bedrijfsloodsen). Richting Ven-Zelderheide toename van jongere bebouwing en grote verscheidenheid vorm en functies.		
Relatie	Het blokpatroon in combinatie met verspreide bebouwing geeft een landschappelijk beeld van overall iets (krentenpap), zeker niet leeg maar ook niet echt open.		
Waardering	Neutraal, de gebruikswaarde is relatief hoog en door de geleiding van het landschap wordt de belevingswaarde versterkt; laanbeplanting is hier zeer markant.		
Identiteit	Neutraal, door diversiteit objecten; richting Ven-Zelderheide zwak.		
Dynamiek	Laag, mogelijk hoog in kader van ontwikkeling “ruimte voor ruimte”, gemiddeld voor kleine bouwen of kleine bouwplannen		
Ontwikkelingen	Veranderingen mogelijk ontwikkeling van activiteiten in kader van ruimte voor ruimte.		
Visie	Veranderingen in kader van ruimte voor ruimte “sturen” in binnen de bestaande bebouwing, of bouwactiviteiten qua maat, materiaalgebruik (landbouwloodsen) en schaal afstemmen op het relatief kleinschalig karakter van “krentenpap”.		

49 (g) Ringbaan – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige cluster geïsoleerd in het landschap te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Voorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen overwegend in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen
- Kap van grote boerderij gebouwen met stulp dak

Detailering

- Eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
 - Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gestucte gevels.
-

Fotoblad nr. 21

Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
50 (h)	De Sporen	Gennep	01
Vergelijkbaar	De Grens, Ovenberg (Milsbeek), Flammert		
Begrenzing	Noordelijk van Rijksweg A77, ten zuid oosten van Huize Maria Roepaan		

Omgeving Geprojecteerd bedrijventerrein – bedrijventerrein

Hoofdstructuur Verwezen wordt naar de te ontwikkelen planopzet

Open ruimte „

Inrichting „

Rand „

Bebouwing „

Relatie „

Waardering nog niet van toepassing, verwezen wordt naar Visie

Identiteit „

Dynamiek „

Ontwikkelingen nadere uitwerking planopzet

Visie Planontwikkelingen van de Sporen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, nieuwbouw. Voor dit plan zijn bijzondere belangen gemoeid waarvoor een stedenbouwkundig plan met mogelijk een beeldkwaliteitplan voor aanvullende regelgeving ingesteld zullen worden om een optimale sturing te geven naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze regelgeving zal bij de uitwerking van de genoemde gebieden nader bepaald worden.

50 (h) De Sporen – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (bedrijventerrein)

De Sporen is een gebied waar bedrijvigheid de boventoon voert. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen aan de mogelijke zichtlijn vanaf de A77 verdienen de grootste zorg en aandacht. Ontwikkelingen dienen het beeld van bedrijventerrein in positieve zin te ondersteunen. Verstoring van karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Bebouwing is georiënteerd en gericht op de weg. Publieke en representatie functies en gebouwonderdelen zijn gericht op de straatzijde.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Ten aanzien van functies en activiteiten die gepaard gaan met een negatieve uitstraling op omgeving of een negatieve invloed op de belevingswaarde ten opzichte van de gewenste beeldvorm van het bedrijventerrein of gebied, dient (minimaal) een afscherming in de richting van het openbaar gebied (openbare weg of toegankelijke groenzone) nagestreefd te worden.

Massa en vorm van het gebouw

- Hallen en loodsen met eenvoudige hoofdvormen. Blinde straatwanden zijn te vermijden.
- Aanbouwen staan de herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.

Detaillering

- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote gevelvlakken worden door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm aangepast op de maat en schaal van het gebied.
- Detaillering van kozijnen, deuren of poorten zijn eenvoudig maar zorgvuldig.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal in overeenstemming met de industriële sfeer van het bedrijventerrein plaatmaterialen voor wanden en daken.
- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gevels van plaatmateriaal.
- Reclamevoering dient terughouden uitgevoerd te worden in hoogte, omvang kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Geen fotoblad aanwezig

Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
51 (d) Vergelijkbaar Begrenzing	Ven-Zelderheide Siebengewald, Tuindorp, Wellerlooi Niet nader bepaald, dichtbebouwde linten	Gennep	01
Omgeving	Structuur - historisch lint zonder kernvorming - beperkte cluster		
Hoofdstructuur	Historisch patroon van lintbebouwing; Kleefseweg, Vensestraat en Zandsteeg; Noordelijk van Spiekerbeek cluster (Kerkvonder) van jongere bebouwing. Laag niveau van voorzieningen. Straten zijn dichtgeslibd met jongere bebouwing in groter variëteit van functies, schaal en vorm van gebouwen en materiaal. Het gebied van de woonkern vloeit weg in het dichtgebouwde buitengebied tegen de randen.		
Open ruimte	Ontsluitingsstructuur over historische linten met kenmerkende rechtstanden; overgangen naar buitengebied, de begrenzing van de kern is niet duidelijk en vloeit weg. Het gebied Kerkvonder vormt een cluster van bebouwing rond de kerk met jongere bebouwing rond het zwaartepunt van het bebouwde gebied. Relatie met de Spiekerbeek is niet als specifieke kwaliteit uitgewerkt. De Spiekerbeek doorsnijdt de woonkern.		
Inrichting	De rechtstanden met brede wegprofielen en amorfe straatwanden geven het gebied een typerende maar niet eenduidig positieve uitstraling. Dit wordt versterkt door de inrichting rond grootschalige bebouwing (agrarische of opslagloodsen). Er is geen inrichting die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunt.		
Rand	De randen naar de Niers en Spiekerbeek zijn niet als kwaliteit te ervaren; de overgang naar het agrarisch landschap Ringbaan of Landgoed Zelder is minimaal te ervaren doordat diverse bebouwing en functies uitwaaiëren waardoor de karakteristieke open ruimte dichtgeslibd is.		
Bebouwing	Historische bebouwing, typologie langschuur, sterk verspreid over linten. Over gehele kern zijn in diverse bouwvormen opvullingen gerealiseerd, variërend van bungalows tot tweekappers met daartussen agrarische bedrijfs- en opslagloodsen in sterk verschillende maten en materialisatie. Het gebied oogt hierdoor heel sterk gevarieerd; kenmerkend is het ontbreken van enige vorm van eenheid.		
Relatie	Er zijn geen relaties tussen bebouwing en omgeving; het gebrek hieraan is kenmerkend maar niet in positieve zin als ruimtelijke kwaliteit.		
Waardering	Laag op gebied van belevingswaarde door gebrek aan samenhang en specifieke ruimtelijke kwaliteit, neutraal ten aanzien van de gebruikswaarde. De wooncluster Kerkvonder, neutraal in belevingswaarde.		
Identiteit	zwak, grote diversiteit is kenmerkend voor gebied.		
Dynamiek	Laag, gemiddeld voor kleine bouwen. Mogelijk hoog voor potentiële veranderingen zoals die in het verleden steeds hebben plaatsgevonden.		
Ontwikkelingen	beperkt, uitbreiding woongebied "omgeving Hogeweg".		
Visie	Opwaardering van de belevingswaarde en uitstraling gebied door voor nieuwe ontwikkelingen en vergunningvrije bouwwerken een sturende regeling in te stellen. Inbreidingen in de linten dienen bij voorkeur in gebiedseigen materiaal en vormen uitgewerkt te worden met als doel diversiteit niet verder uit te breiden en een neutraal karakter versterken. Mogelijkheid om voor het gebied voor alle activiteiten een lichte vergunningplicht in te stellen. Herstel van de randen van het gebied door beperking bij veranderingen in functies van agrarische bebouwing of loodsen (bijvoorbeeld plan "ruimte voor ruimte"). Herinrichtingen van openbaar gebied kunnen de ruimtelijke kwaliteit ondersteunen ingeval van verbeteren uitstraling en amorf karakter, door toepassing van maat en schaal elementen. Voor plan "Omgeving Hogeweg" wordt geen afzonderlijk beeldkwaliteitplan voorzien.		

51 (d) Ven-Zelderheide - vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied

Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden. Voor het uitbreidingsplan "Omgeving Hogeweg" wordt gestreefd naar inpassing van nieuwbouw binnen de bestaande architectuur en inrichting openbaar gebied in aansluiting op de stedenbouwkundige korrelgrootte van de bestaande kern. Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 22 en 23



Afferden woonbuurt - 14

Mgr. Frederiksplein

- Markante pleinruimte gesitueerd buiten historische lintbebouwing
- Kerk en monumentale toren op heuvel zijn beeldbepalend
- Historische opbouw bebouwing is sterk afleesbaar
- Hoge belevingswaarde gehele omgeving



Dorpsstraat / Notarisstraat

- Historische lintbebouwing
- Kleinschalig milieu van bebouwing en openbaar gebied
- Functies in overeenstemming met schaalgrootte van het gebied, reclame overheersend
- Karakteristieke rooilijn ten opzichte van straatverloop



Dorpsstraat – Kapelstraat (plein)

- Historische lintbebouwing aan pleinruimte
- Kleinschalige historische opbouw
- Kaprichting en -vormen ondersteunen opbouw
- Inrichting openbaar gebied is ondersteunend voor beleving



Afferden woonbuurt - 14

Langstraat (entree)

- Open bebouwingsstructuur
- Relatief breed straatprofiel ten opzichte van straatwand
- Kleinschalig milieu
- Inrichting openbaar gebied is ondersteunend voor belevingswaarde



Rimpelt

- Typerende lintbebouwing aan verkeersweg
- Zeer breed straatprofiel
- Kleinschalige bebouwing
- Typerende lange, rechte zichtlijn



Bleijenbeek (ruïne)

- Monumentale ruïne (incident) met bijbehorende groenstructuur
- Uit landschappelijk oogpunt waardevol object



Aijen woonbuurt - 15

Aijerdijk – Aijen

- Kleinschalig waardevol milieu
- Sterk variërende straatruimte
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde landelijk dorp
- Markante situering in landschap
- Sterke aftekening van randen



Aijense weg

- Kleinschalig milieu
- Typerende schakering kapvormen
- Karakteristieke rooilijnen ten opzichte van straatverloop
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde landelijk dorp



Kampweg Aijen

- Kleinschalig milieu
- Typerende schakering kapvormen
- Sterke variatie straatruimte
- Karakteristieke rooilijnen ten opzichte van straatverloop
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde landelijk dorp



De Belt e.o. (Eckelt) - 16

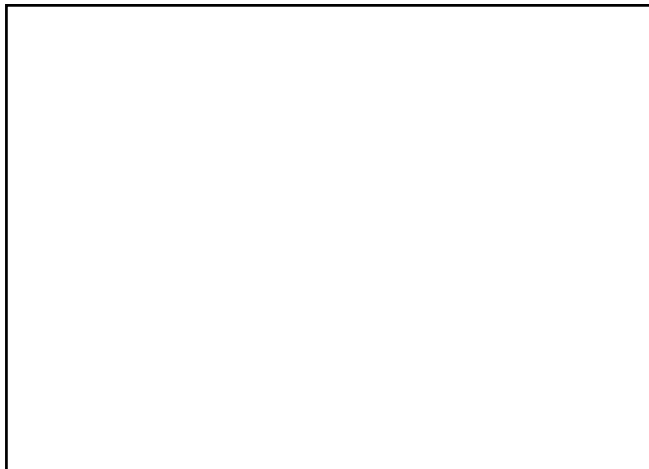
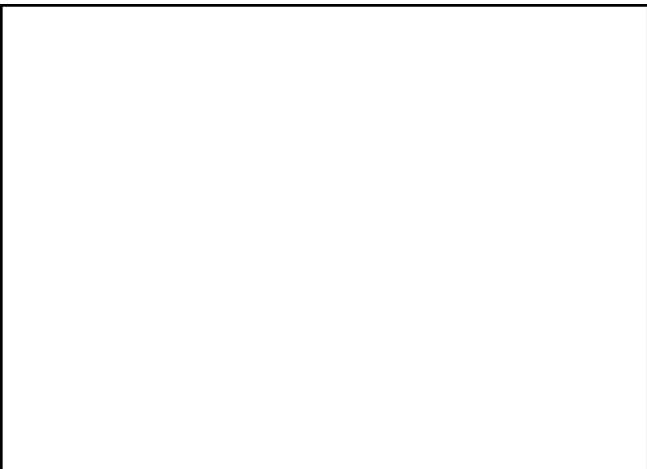
Lackbar

- Grootchalig blokpatroon met cluster van bebouwing
- Bebouwing goed zichtbaar in relatief open agrarisch landschap



Ceresweg

- Relatief open agrarisch gebied tussen meer gesloten landschapselementen van bossen
- Markante hoogteverschillen in terrein (zandruggen)





Bergen historisch dorp - 17

Silhouet vanaf Kerkstraat

- Markante situering in landschap
- Sterke aftekening van silhouet en rand
- Openheid landschap is typerend voor belevingswaarde bebouwd gebied



Kerkstraat

- Kleinschalig waardevol milieu
- Typerende schakering kapvormen
- Karakteristieke rooilijnen ten opzichte van straatverloop
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde landelijke kern



Oude Kerkstraat

- Monumentale ruïne (incident) als onderdeel van bebouwingsstructuur
- Waardevol object ten aanzien van belevingswaarde vooral in cultuurhistorisch opzicht (*genius loci*)



Elsteren landelijk lint – 18

Nicolaasstraat

- Kleinschalige cluster van bebouwing aan kruispunt van wegen
- Markante situering in landschap
- Sterke aftekening van silhouet en randen
- Sterke variatie bouwvolumes



Flammert bedrijventerrein - 19

Flammert

- Sterke variatie in straatprofielen en straatwanden
- Grote verscheidenheid bouwvormen (bedrijfsmatige loodsen)
- Gevelopbouw en –geleding en architectuur ondersteunen belevingswaarde minimaal
- De inrichting van het openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde minimaal



Flammert

- Ruimtelijke geleding van bouwmassa's, functies en inrichting voorterreinen; situering georiënteerd op openbaar gebied
- Eenheid van bebouwingshoogte en situering
- Sterk contrast in gevelgeleding, materiaal- en kleurgebruik
- Grote variatie terughoudende reclamevoering
- Inrichting (grootschalig) van de infrastructuur ondersteunt de belevingswaarde gebied en randzone



Flammert

- Ruimtelijke geleding van bouwmassa's, functies en inrichting voorterreinen (tijdelijke opslag containergebouw)
- Grote verschillen in bebouwingshoogte, kapvormen en situering in rooilijnen
- Sterk contrast in gevelgeleding, materiaal- en kleurgebruik, dominerende reclamevoering
- Inrichting (grootschalig) van openbaar gebied ondersteunt minimaal de belevingswaarde gebied en randzone



Hengeland Buitengebied - 21

Hengeland

- Kleinschalige structuur in waardevol landschap
- Clusters bebouwing in open agrarisch gebied: 'krentenpap'
- Grote diversiteit bouwvolumes en verschijningsvormen; dit ondersteunt belevingswaarde minimaal



Hengeland

- Kleinschalig waardevol landschap
- Sterk verspreide bebouwing 'krentenpap'
- Afschermende groenwallen versterken de belevingswaarde
- Antenne vormt sterk contrast met omgeving



Camping aan Hengeland

- Recreatiegebied met bijbehorende bebouwing in kleinschalig landschap
- Incident, groot contrast met bestaande structuur qua kleur- en materiaalgebruik
- Inzichtelijk vanaf openbaar gebied en daardoor van invloed op de belevingswaarde
- Belevingswaarde wordt bepaald door afscherming met groen en verschijningsvorm van de permanente bebouwing



Heukelom landelijk lint - 22

Heukelomsestraat

- Kleinschalig waardevolle lintbebouwing
- Markante situering in landschap
- Openheid landschap is typerend voor belevingswaarde landelijke kern
- Kenmerkende relatie bebouwing - groenwallen



Heukelomsestraat

- Sterk contrast grootschalige loodsen ten opzichte van kleinschalig waardevol milieu
- Bouwvorm, gevelindeling, materiaal en kleur sluiten niet aan op omgeving
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde



Steenfabriek

- Bedrijfsloodsen (incident) in open landschap (uiterwaard)
- Functie en gebouwen zijn onderdeel van Maaslandschap
- Sterk contrast grootschalige bouwmasa
- Bouwvorm, gevelindeling, materiaal en kleur sterk in contrast met de omgeving



Knikkerdorp Buitengebied - 23

Knikkerdorp vanaf brug over Maas

- Kleinschalig cluster van bebouwing aan Rijksweg
- Incidentele bebouwing als kralensnoer aan infrastructuur van de Rijksweg
- Kleinschalige, verspreid liggende objecten zijn typerend beeld voor Maaslandschap



't Leuken Buitengebied - 24

Kampweg

- Recreatiegebied met bijbehorende gebouwen
- Typerende bebouwing aan het water
- Contrast relatief kleinschalig waardevol landschap en watervlakte
- Belevingswaarde wordt mede bepaald door verschijningsvorm van permanente bebouwing



Suikerberg gezien vanaf Aijerdijk

- Kleinschalige bebouwingscluster in uiterwaard
- Grote variatie van bebouwing (loodsen en schuren) in relatief kleinschalig milieu
- Kenmerkend landschappelijk element (stroomrug) met bossage en groenwallen in het Maaslandschap



Nieuw Bergen woonbuurt - 26

Siebangewaldseweg / Daem v. Kekenstr

- Entrepunt centrumgebied
- Accent op verkeersfunctie
- Sterke variatie bouwhoogte en functies
- Bouwvormen en gevelgeleding ondersteunen belevingswaarde minimaal
- Achterzijde bebouwing domineert belevingswaarde openbaar gebied



Raadhuisplein

- Pleinruimte wordt minimaal ondersteund door lage pleinvanden en gevelgeleding
- Plein is onvoldoende besloten door een heldere ruimtelijke afbakening
- Functies, zorgvuldige maar gedateerde inrichting en scherm van bomen ondersteunen de belevingswaarde
- Parkeerfunctie domineert pleinruimte



Raadhuisstraat

- Lage straatwanden en gevelgeleding ondersteunen straatruimte minimaal
- Luifels en reclame versterken gebrek aan massa-opbouw en gevelgeleding(?)
- Straatwand en parkeerruimte ondersteunen belevingswaarde minimaal
- Groot schaalverschil met tegenoverliggend kantoorgebouw raadhuis



Nieuw Bergen woonbuurt – 26

Van Maerlantstraat

- Decenniumbebouwing jaren '90
- Kleurgebruik en gevelgeleding sluiten aan op relatief kleinschalig milieu
- Stempelplan (herhaling blokpatroon)
- Stedebouwkundige structuur van bouwstroken en openbaar groenzone, bepalen kwaliteit en belevingswaarde



Pieter Breughelstraat

- Decenniumbebouwing jaren '60-'70
- Grootchalige opzet van straat en groen
- Straatruimte vloeit weg door lage straatgevels en open bebouwingsstructuur, hierdoor onvoldoende beslotenheid
- "Monumentale" nieuwbouw draagt bij aan betere ruimtelijke geleding
- Inrichting van openbaar gebied ondersteunt ruimtelijke kwaliteit minimaal



Kleefstraat / hoek Murseltseweg

- Decenniumbebeouwing jaren '60
- Kleinschalig milieu
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde in sterke mate
- Typerende situering bebouwing in rooilijn ten opzichte van straatverloop en groen



Nieuw Bergen woonbuurt - 26

Rijksweg

- Woonzorgcentrum is markante bouwmassa aan rand van de kern nabij entree
- Geleding van massa en gevelindeling zijn zorgvuldig vormgegeven
- Complex versterkt stedelijke uitstraling van de rand van bebouwde kern
- Groot contrast tussen stedelijke bebouwing en overwegend landelijke kern



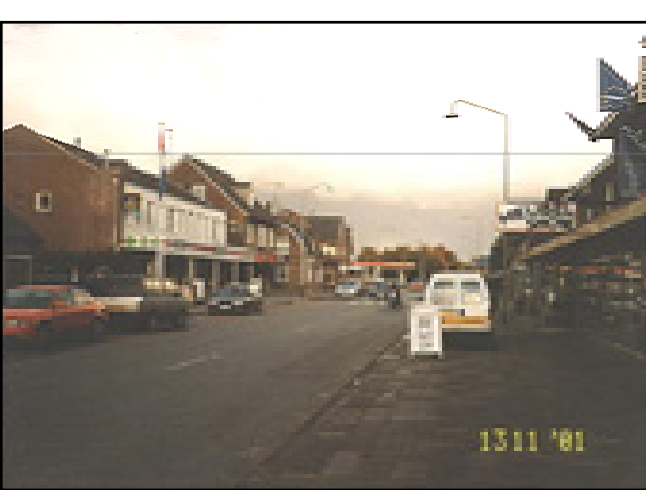
Siebangewaldseweg (zuid)

- Decenniumwoningen jaren '80 - '90
- Sterke afstemming van bouwvormen
- Grote diversiteit in materiaal en kleur
- Openbaar gebied (verkeersweg) ondersteunt belevingswaarde minimaal



Siebangewaldseweg (noord)

- Decenniumwoningen jaren '60
- Sterke afstemming van bouwvormen
- Grote eenheid in materiaal en kleur
- Openbaar gebied (verkeersweg) ondersteunt belevingswaarde minimaal



Siebengewald woonbuurt - 28

Gochse Dijk

- Kleinschalig milieu van decennium bebouwing
- Grootschalig straatprofiel door lage straatwanden en verkeersfunctie
- Inrichting openbaar gebied (parkeren) ondersteunt belevingswaarde minimaal
- Reclame en luifels zijn overheersend en sluiten niet aan op kleinschalig milieu



Nieuweweg / hoek Weth. Weijssstraat

- Decenniumbebouwing jaren '60 – '70
- Sterke eenheid bouwvorm en afwisseling van kleur aan zeer lange rechtstanden
- Straatruimte werkt grootschalig ten opzichte van kleinschalig milieu met name door lage straatwanden en open bebouwingsstructuur
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde minimaal



Nieuweweg / hoek Boterdijk

- Situering afwijkende bouwmassa aan de rand van bebouwde kern
- Bouwmassa, gevelgeleding en kleur- en materiaalgebruik vormen sterk contrast met omgeving
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde niet
- Minimale bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit



Tuindorp woonbuurt - 30

Tuinstraat

- Grootschalige structuur verkavelings-patroon en bebouwing
- Contrast kassenbouw en overige bebouwing
- Glastuinbouw vormt contrast met open agrarische omgeving
- Belevingswaarde wordt bepaald door afscherming met groen en verschijnings-vorm bebouwing (NB. afwijkend nachtbeeld)



Venweg / v. Ophovenstraat

- Tijdelijke bebouwing tunnelkassen
- Groot contrast in materiaal- en kleurgebruik
- Grote diversiteit bouwvolumes en verschijningsvormen; dit ondersteunt belevingswaarde minimaal
- Belevingswaarde wordt bepaald door afscherming met groen en verschijnings-vorm bebouwing (NB. afwijkend nachtbeeld)



Tuinstraat

- Groot contrast in materiaal- en kleurgebruik
- Belevingswaarde wordt bepaald door afscherming met groen en verschijnings-vorm bebouwing (NB. inrichting opslagruimte met kratten aan openbare weg)
- Grote diversiteit bouwvolumes en verschijningsvormen; dit ondersteunt belevingswaarde minimaal
- Inrichting openbaar gebied (laanbeplanting) ondersteunt belevingswaarde



Well historische kern - 31

Silhouet vanaf Maasbrug

- Markante situering in Maaslandschap
- Sterke aftekening van silhouet en rand
- Openheid landschap is typerend voor belevingswaarde bebouwd gebied
- Typerend Maasdorp



Grotestraat

- Kleinschalig waardevol milieu
- Typerende schakering kapvormen
- Sterke ruimtelijke kwaliteit door rooilijn die meanderend straatverloop volgt
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde Maasdorp
- Maas is zichtbaar aanwezig vanaf openbaar gebied



Hoenderstraat

- Kleinschalig waardevol milieu
- Typerende schakering kapvormen
- Karakteristieke rooilijnen ten opzichte van straatverloop
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde Maasdorp



Well Papenbeek woonbuurt-32

Rijksweg kruispunt Kasteellaan

- Entreegebied aan Rijksweg is amorf
- Grote variatie bouwvormen in open bebouwingsstructuur
- Belevingswaarde van openbaar gebied is minimaal door het ontbreken van ruimtegeleiding en de invloed van de verkeersfunctie



Kasteellaan hoek Papenbeek

- Decenniumbebouwing jaren '70
- Grote variatie kapvormen
- Relatief breed straatprofiel ten opzichte van kleinschalig milieu
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde minimaal



Kasteellaan richting rijksweg

- Grote variatie bouwvormen
- Relatief breed straatprofiel ten opzichte van kleinschalig milieu
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde door groen, bomenlaan en hagen



Well Papenbeek woonbuurt-32

Schoolgebouw Kasteellaan

- Situering afwijkende bouwmassa aan rand van bebouwde kern, duidelijk zichtbaar vanuit landschap
- Groot contrast door situering aan rand waardevol kleinschalig landschap
- Bouwmassa en gevelgeleding relatief grootschalig ten opzichte van klein-schalig milieu



Kasteel Well

- Op zichzelfstaand gebied (omringd door gracht) met specifieke belevingswaarde
- Uitstraling op omringend gebied, o.a. woonbuurten Well (randzone)
- Monumentaal complex (incident) met bijbehorende groenstructuur
- Uit landschappelijk oogpunt waardevol object



Wellerlooi woonbuurt - 33

Catharinastraat

- Decenniumbebouwing jaren '50 – '70
- Rand van kern aan Rijksweg
- Kleinschalige bebouwing aan rand van de kern
- Groot contrast in maat en schaal tussen kleinschalig milieu van de kern en monumentale schuur (incident)



Catharinastraat nabij kerk

- Historische lintbebouwing
- Kleinschalig milieu van bebouwing en openbaar gebied
- Karakteristieke rooilijn ten opzichte van straatverloop



Catharinastraat hoek Kruisstraat

- Historische lintbebouwing
- Kleinschalig milieu van bebouwing en openbaar gebied
- Karakteristieke rooilijn ten opzichte van straatverloop
- Kleinschalig landschappelijk milieu (o.a. bos) is van invloed op belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit woonomgeving

Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
35 (f) Vergelijkbaar Begrenzing	Bloemenstraat (Ovenberg) Looierveld, 't Leuken, Hengeland, Smal Tussen Rijksweg en Bloemenstraat, zie kaart.	Gennep	01
Omgeving	(overwegend) onbebouwd kleinschalig agrarisch gebied – rivierduinen.		
Hoofdstructuur	Aan de oostzijde Milsbeek en Ovenberg, verspreid (agrarische) bebouwing ('krentenpap') tot geheel onbebouwd, gesitueerd in uiterwaard Maas.		
Open ruimte	Kleinschalig landschap, voor een open agrarisch gebied relatief dicht bebouwd.		
Inrichting	Minimale inrichting van de openbare ruimte, wel ondersteunend aan het karakter, incidenteel begeleidend groen.		
Bebouwing	Verspreide en gevarieerde agrarische bebouwing, divers in verschijningsvorm, maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik, soms grootschalige bebouwing.		
Relatie	Specifieke relatie open landschap of bebouwing–open landschap.		
Waardering	Neutraal qua beleving door grote diversiteit in volume, schaal, maat en karakteristiek van de bebouwing minimale structuren, geen specifiek waardevolle bebouwing, hoog qua gebruikswaarde (agrarisch grondgebruik)		
Identiteit	Neutraal, relatie landschap		
Dynamiek	Laag, gemiddeld m.b.t. kleine bouwen.		
Ontwikkelingen	Minimaal, mogelijk ruimte voor ruimte.		
Visie	Ingrepen toetsen aan algemene criteria lijkt voldoende, Handhaven en versterken kleinschalige structuur gebaseerd op hoofdstructuur Aandacht voor hergebruik loodsen.		

35 (f) Bloemenstraat (Ovenberg) – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige landschap te ondersteunen.
Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen overwegend in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren. Mogelijk frisse accenten voor gevels.

Detaillering

- Eenvoudig maar met zorg.

Geen fotoblad aanwezig

Nr 36 (f) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied De Brem Looierveld, 't Leuken, Hengeland Zuidelijk van A77 en oostelijk van grens, zie kaart.	Gemeente Gennep	kaartblad 02+03
Omgeving	(overwegend) onbebouwd kleinschalig agrarisch gebied – rivierduinen.		
Hoofdstructuur	Aan de noord en zuidzijde A77 en zuid-oostelijk van Heijen, verspreid (agrarische) bebouwing ('krentenpap') tot geheel onbebouwd. A77 doorsnijdt en begrensd gebied hard. Aan Laage Schaafse Weg overgang naar bedrijventerrein De Grens.		
Open ruimte	Kleinschalig landschap, voor een open agrarisch gebied relatief dicht bebouwd.		
Inrichting	Minimale inrichting van de openbare ruimte, wel ondersteunend aan het karakter, incidenteel begeleidend groen.		
Bebouwing	Verspreide en gevarieerde agrarische bebouwing, divers in verschijningsvorm, maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik, soms grootschalige bebouwing.		
Relatie	Specifieke relatie bos–open landschap of bebouwing–open landschap.		
Waardering	Neutraal qua beleving door grote diversiteit in volume, schaal, maat en karakteristiek van de bebouwing minimale structuren, geen specifiek waardevolle bebouwing, hoog qua gebruikswaarde (agrarisch grondgebruik) Neutraal, relatie landschap Laag, gemiddeld m.b.t. kleine bouwen. Minimaal, mogelijk ruimte voor ruimte.		
Identiteit			
Dynamiek			
Ontwikkelingen			
Visie	Ingrepen toetsen aan algemene criteria lijkt voldoende, Handhaven en versterken kleinschalige structuur gebaseerd op hoofdstructuur Aandacht voor hergebruik glasbouw en loodsen.		

36 (f) De Brem – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige landschap te ondersteunen.
Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen overwegend in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren. Mogelijk frisse accenten voor gevels.

Detaillering

- Eenvoudig maar met zorg.
-

Fotoblad nr. 1

Nr 37 (g) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Brugfort en omgeving Wellsche meer, De Rooth Langs grens , oostelijk van rivierduinen vanaf Heijen, Afferden en Nieuw Bergen.	Gemeente Gennep - Bergen	kaartblad 03-04
Omgeving	Overwegend onbebouwd gebied – agrarische functies – grootschalig blokpatroon		
Hoofdstructuur	Ontginningsgebied (19 ^{de} eeuw) duidelijk planmatig van opzet, geen historisch verkavelingspatroon; Noord en zuid van A77, doorlopend tot aan Siebengewald, agrarisch gebied verkaveld in blokpatroon, noord-zuid georiënteerd; grootschalige bedrijfscomplexen, sterk verspreid in landschap; wegenstructuur veelal zonder laanbeplanting		
Open ruimte	Agrarisch gebied is open met grote zichtlijnen; verspreid liggende agrarische complexen in groot open landschap. Ontsluitingsstructuur via Brugfort en Beltweg met haaks daarop kleinere wegen.		
Inrichting	Geen inrichting die belevingswaarde specifiek ondersteund, naar maat en schaal van gebied.		
Rand	Niet van toepassing.		
Bebouwing	Verspreid liggende agrarische bebouwing, jongere invullingen in 2 bouwlagen met kap en relatief grote stalgebouwen of bedrijfsloodsen.		
Relatie	Het blokpatroon in combinatie met verspreide bebouwing geeft een landschappelijk grootschalig open karakter.		
Waardering	Neutraal, de gebruikswaarde is relatief hoog en door de geleding van het landschap wordt de belevingswaarde versterkt.		
Identiteit	Neutraal, door diversiteit objecten.		
Dynamiek	Laag, mogelijk hoog in kader van ontwikkeling “ruimte voor ruimte”, gemiddeld voor kleine bouwen of kleine bouwplannen		
Ontwikkelingen	Veranderingen mogelijk, ontwikkeling van activiteiten in kader van ruimte voor ruimte.		
Visie	Veranderingen in kader van ruimte voor ruimte “sturen” in binnen de bestaande bebouwing, of bouwactiviteiten qua maat, materiaalgebruik (landbouwloodsen) en schaal afstemmen op het relatief kleinschalig karakter van “krentenpap”.		

37 (g) Brugfort en omgeving – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van agrarische bedrijfskavels in het landschap te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen overwegend in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen
- Kap van grote boerderij gebouwen met stulp dak

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren. Mogelijk frisse accenten voor gevels.

Detailering

- Eenvoudig maar met zorg.
-

Geen fotoblad aanwezig

Nr 38 (a) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Gennep kern Arcen Niersdal, Zuid-oost wal, zuid-wal en Rijksweg	Gemeente Gennep	kaartblad 01-02
Omgeving	Historische kern - klein stedelijk gebied -		
Hoofdstructuur	Historische kern Gennep gesitueerd aan historisch wegenpatroon, klein stedelijke uitstraling, functies en voorzieningen op gemeentelijk niveau. Typerende stedenbouwkundige korrel van maat, percelering en doorsnijdbaarheid. Stedelijke sfeer wordt sterk bepaald door stadswallen en muren (hersteld) en schootsvelden, uitstraling Niersdal (brug) en bijbehorende kade langs stroomgebied. De ruimtelijke structuur binnenstad, vanuit Markt op uitvalswegen is nog intact met specifieke bebouwing in schaal en maat, afnemend in bouwhoogte en dichtheid naar de randen. Het gebied achter de historische lintbebouwing is qua korrel nog intact. Markant is de invulling met jongere bebouwing 90er jaren zuid west van oud gemeentehuis, qua bouwstijl en stedenbouwkundige korrel sterk afwijkend van historisch gegroeide kern, maar qua maat, kleur- en materiaalgebruik met een eigen identiteit die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunt.		
Open ruimte	De historische kern heeft een markante variatie in open- en beslotenheid die de ruimtelijke kwaliteit in hoge mate bepaalt. Openheid rond stadsmuren, schootsveld, wallen en langs de Niers vormen door contrast met bebouwing een kenmerk van het stedelijk gebied. De jongere bebouwing rond bibliotheek en gemeentehuis sluiten goed aan op de korrel en de doorkruisbaarheid van het gebied. Hierdoor ontstaat een aanvulling op de ruimtelijke kwaliteit. De oriëntatie op het stedelijk gebied is niet optimaal vanaf de entree bij de brug. De aansluiting op de Zandstraat en Brugstraat is zeer amorf. De ontsluitingsstructuur is omgeleid uit het centrum via de Niersweg, de verkeersfunctie overheerst de belevingswaarde. De parkeerruimte aan Zuidwal sluit qua maat en schaal minimaal aan op structuur van historische kern (visie kern Gennep). De ruimte rond het brandweergebouw en kerkhof is zeer amorf.		
Inrichting	De historische kern heeft een grote variatie in ruimtelijke elementen en uitwerking die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunen; Markt en Zandstraat zijn ingericht als hoogwaardig winkelgebied. Het gebied rond jongere bebouwing is een hoogwaardig verblijfsgebied, evenals de stadswallen, primair voetgangersgebied met sterke relatie naar groene open ruimte rond de historische kern. Wegen met verkeersfunctie werken ruimte scheidend en dragen minimaal bij aan ruimtelijke kwaliteit.		
Rand	De randen langs de wallen vormen een harde overgang tussen bebouwing en parkachtig groen (schootsveld en Niersdal); buitentuin voor etagebebouwing centrum. Buiten deze groene randen is het gebied zeer amorf en qua functies erg divers en is er minimaal ruimtelijke geleiding. De zuidoostwal wordt gekenmerkt door het ontbreken van duidelijke ruimtelijke geleiding, bij het kruispunt Zandstraat vloeit de ruimte over in een amorf gebied naar de jongere woonbuurt (en uitloper winkelgebied) buiten het historisch centrum. De uitstraling in de Zandstraat wordt gedomineerd door winkels met reclamevoering.		
Bebouwing	Historische kern: overwegend twee bouwlagen (baksteen en bij historische panden natuursteen) met langskappen (keramische pannen, incidenteel leien), sterke variatie bouwvormen en gevelgeleding. Tussen historische bebouwing invullingen en vervanging met jongere panden. Bebouwing rond Markt en in Niersstraat ondersteunen de kwaliteit in sterke mate. De jongere bebouwing, etagewoningen en kantoren hebben een sterk afwijkende vormgeving (bouwhoogte, bouwlagen, gevel- en raamindeling) maar door gebruik van materiaal en de schaal van toegepaste elementen sluiten de "eigentijdse" invullingen aan op de korrel en historische context in gebied.		

38 (a) Gennep kern - vervolg -

Relatie	Ruimtelijke structuur en bebouwing versterken elkaar en verlenen de kern een specifieke kwaliteit. Nieuwe invullingen, die mogelijk als storend ervaren kunnen worden, steken niet extreem af tegen historische context maar kunnen op gaan binnen de structuur als ze binnen de stedenbouwkundige korrel blijven. Relatie met de randen is sterk door contrast tussen bebouwing en openheid.
Waardering	Hoog voor belevingswaarde en gebruikswaarde door samenhang tussen bebouwing en open ruimte geplaatst tegen historische context.
Identiteit	Sterk, vooral vanuit de aanwezige historische context en ondersteunende hoogwaardige inrichting.
Dynamiek	Hoog voor ontwikkelingen in winkelgebied en gebied rond kerkhof en brandweer gebouw. Gemiddeld voor het kleine bouwen of kleine bouwplannen.
Ontwikkelingen	Herontwikkeling gebied brandweergebouw, kerkhof en openbare ruimte. Reclamebeleid in winkelgebieden (Zandstraat en Spoorstraat). Ontwikkeling plan "visie kern Gennep".
Visie	Opwaardering van de randen en het gebied rond kerkhof en brandweergebouw, gekoppeld aan inrichting openbaar gebied. Door waardevol karakter van de kern een regelgeving met beschermend karakter instellen. Bijvoorbeeld voor alle activiteiten een lichte vergunningplicht instellen om ontwikkeling op kwaliteitsverbetering te kunnen sturen. Ontwikkeling rond kerkhof richten op afronding van centrum en zicht op Niers en groenzone (schootsvelden). Herstel ruimtelijke kwaliteit aan Zuidwal door ruimtelijke geleiding en herinrichting openbaar gebied; verzachten verkeersfunctie van Niersstraat. Ontwikkeling plan "visie kern Gennep".

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied, gericht op kwalitatief hoogwaardig omgeving.

In het kader van opwaardering gebieden winkelgebied (Zandstraat en Spoorstraat) en het plan "visie kern Gennep" liggen "kansen" voor vernieuwing gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door te streven naar mogelijk hoogwaardige invullingen op gebied van architectuur en inrichting openbaar gebied.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Deze aantrekkelijke historische kern dient "beschermd" te worden, zowel qua gevelwanden en structuur als qua beleving van de openbare ruimte.
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied van de kern.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- Op kleine schaal zijn ontwikkelingen van kleinschalige horeca c.a. mogelijk om de aantrekkelijkheid op termijn te garanderen.
- Opwaardering bebouwingszijde naar de Niers oever.
- Versterking van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

38 (a) Gennep kern – vervolg -

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van het oorspronkelijk ruimtelijk karakter van de historische structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen
- Er dient aangesloten te worden op de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Hoofdvorm aanpassen aan het bestaand karakter.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.
- Kleinschalige, verfijnde detaillering van bouwonderdelen.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
- Mogelijkheden voor reclames nader vastleggen in overeenstemming met karakteristiek van hoofdstructuur.

Overig Beleid

Plan “visie kern Gennep”, Revitalisatie centrum Zandstraat , reclame beleid etc, nieuwbouwprojecten worden met afzonderlijk regime op basis van een stedenbouwkundig plan of en beeldkwaliteitplan uitgewerkt.

Fotoblad nr. 2, 3 en 4

Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
39 (d) Vergelijkbaar Begrenzing	Gennep woonbuurten Nieuw Bergen, Well(Papenbeek) Niers, Randweg (Gennepse heide)	Gennep Stiemensweg, Rijksweg	02
Omgeving	Bebouwd gebied - woonbuurt niet lint kern - decenniumblokken		
Hoofdstructuur	Jongere bouwblokken binnen historisch patroon van wegen of linten; radiale uitvalswegen Gennep en oost-west verbinding Brabantstraat (voormalige spoorlijn) in verlengde brug over Maas. De structuur van grote wegen scheidt de woonblokken maar vormt geen heldere ontsluitingsstructuur. Woongebied is opgedeeld in twee zones: -Noord- tussen Niers en bedrijventerrein de Heij en –Zuid- het gebied ten zuiden van de Heij. De woonbuurten bestaan uit decenniumblokken die in jaren uitgebouwd werden, aanleg niet planmatig. Minimale aansluitingen tussen blokken; harde overgangen bij groenzone, Brabantstraat, bedrijventerrein- W.Boyen weg en Stiemensweg. Deze wegen vormen samen met de Heijenseweg een grove ontsluitingslus van de woongebieden. Verkaveling ligt deels tussen historische radiale linten uitbreiding vanaf 1925; uitbreiding van jongere woongebieden na 1950. Typerende decenniumblokken in diverse patronen en bebouwingsvormen (zie bebouwing).		
Open ruimte	De ontsluiting naar de woonbuurten en kern Gennep loopt via de Brabantseweg en via verkeerspleinen naar de stedelijke toegangsroutes. Een heldere entree met ruimtelijke begeleiding ontbreekt rond de Brabantseweg en de Heij. In het gebied <u>Noord</u> zijn de radiale wegen markant door verkeersfunctie en profiel: toegangsroute centrum, breed straatprofiel met hoge wanden (3-4 lagen etage woningen) en voorzieningen in Zand-Spoorstraat (uitloper stedelijke gebied met voorzieningen en oudere bebouwing) en Brugweg (uitgangsroute). Dit grootschalig stedenbouwkundig patroon vormt een scherm naar de achterliggende woonblokken, 1 of 2 bouwlagen en kleinere schaal orde. De ervaring van de Niers is langs de Picardie beperkt (oostelijk deel). De inbreng van natuur, rivier en bos/heide is beperkt. Het gebied tussen Brugweg en Rijksweg is amorf, zowel qua bebouwingsstructuur, typologie, functies zeer divers; geen heldere ontsluitings-structuur en ligt verscholen tegen de Rijksweg. De Brabantstraat en de Heij vormen een barrière voor het woongebied Noord. Het oostelijk woongebied heeft meerdere groene open elementen, in beperkte mate een afbouw naar het bosgebied. Het gebied <u>Zuid</u>, ontsloten vanaf radiaal Heijenseweg, bestaat uit aaneengeschaalde decenniumblokken. Kenmerkend is de harde confrontatie woonbebouwing met bedrijfsgebouwen op de Heij. In het zuidelijk deel zijn meerdere grootschalige groen elementen die een overgang vormen naar het bosgebied langs de Rijksweg. Dit bosgebied is extensief bebouwd met paviljoens en hoogbouw van de Saamvliet, waardoor de bebouwing overvloedt in het bosgebied. Het gebied tussen Heijenseweg en Rijksweg is amorf, deels door uitstraling bedrijfsbebouwing aan Moutstraat, deels door gedeeltelijke invulling met enkele woonstraten tegen gebied Saamvliet, complex van paviljoens. De Heij, bedrijventerrein is momenteel in ontwikkeling; sanering bedrijfsbebouwing en herinrichting voor woondoeleinden.		
Inrichting	De ontsluitingswegen, overheersende verkeersfunctie en grote rechtstanden, vormen een groot contrast met de kleinschalige inrichting van de woongebieden. De Zand-Spoorstraat heeft een winkelfunctie, naast de ontsluiting van het centrum over het historisch wegenpatroon. Brabantweg, Randweg en Stiemensweg hebben minimale relaties met de bebouwde omgeving, waardoor de barrière werking versterkt wordt. Door hoogbouw aan Brugweg, Spoorstraat en Heijenseweg is eveneens een minimale ruimtelijke continuïteit naar de woongebieden te ervaren. De decenniumblokken zijn zeer divers van inrichting: blokken, hofjes, radiale wegen en erven. De kleinere onderdelen hebben kwaliteit maar ondersteunen niet de uitstraling van een gebied als geheel.		

39 (d) Gennep woonbuurten -vervolg-

Rand	De randen naar Niersdal en groenzone zijn beperkt als ruimtelijke kwaliteit te ervaren. Looise en Gennepheide vormen een harde grens. In Noord is landschappelijk groen tussen de woonblokken doorgetrokken. Grootschalig groen tussen woonblokken vormt in Zuid een overgang naar bosgebied rond Saamvliet en sportpark. De Rijksweg, gesitueerd op een dijklichaam schermt de kern Gennep en de woonbuurt helemaal af van de belevingswaarde van de Maas.
Bebouwing	Oudere bebouwing, twee bouwlagen (baksteen) met langskap aan radialen historisch patroon in Noord. Uitbreidingen tussen radialen en jongere woonbuurten na 1950 in diverse decennium uitvoeringen, variërend van vrijstaande woningen tot bouwstroken en blokken met waardevolle incidenten. In het gebied aan het Voorhoevepark (voormalige arbeiderswoningen) en het gebied aan de Steendalerstraat - St.Norbertinusstraat - St.Martinusstraat - Groenekruisstraat (Gennapium) staan woningen met een architectonisch hogere kwaliteit. Het gebied oogt hierdoor heel sterk gevarieerd, kenmerkend is het ontbreken van eenheid of structuur door de gegroeide opbouw van opvolgende typologieën van woningen. Hoogbouw stroken langs Brugweg en Spoorstraat markeren een sterke structuur langs de toegangen tot het centrum. De structuren staan op zichzelf, door gebrek aan relatie met achter liggend woongebied en de onbestendige beëindiging in een amorf gebied, zowel op de verkeersweg als bij de historische kern.
Relatie	De woonblokken zijn grotendeels naar binnen gekeerd en hebben minimaal relatie naar de randen. De aanwezige kwaliteiten van Niers en het bosgebied zijn minimaal als een ruimtelijke kwaliteit te ervaren in de woongebieden. De relatie naar de historische kern is beperkt tot de uitlopers van het stedelijk gebied (Zand- en Spoorstraat). De relaties tussen Noord en Zuid worden door de Heij en de Brabantweg geblokkeerd.
Waardering	Neutraal, door diversiteit woonblokken en beperkte relaties naar landschap. Zwak voor de ruimtelijke continuïteit van de gehele woonbuurt, de belevingswaarde van onderdelen per woonblok kan incidenteel hoog zijn door de architectuur van de bebouwing ter plaatse. Zwak voor entree vanaf Brabantweg, voor gebruikswaarde en belevingswaarde door gebrek aan samenhang en specifieke ruimtelijke kwaliteit. De overgangen naar landschap zijn in potentie hoogwaardig.
Identiteit	Neutraal, grote diversiteit is kenmerkend voor gebied.
Dynamiek	Gemiddeld voor kleine bouwen. Mogelijk hoog voor potentiële veranderingen zoals voor de Heij.
Ontwikkelingen	Herinrichting de Heij, sanering bedrijfsgebouwen en ontwikkeling woondoeleinden. Opwaardering winkelgebied Zandstraat / Spoorstraat op gebied van uitstraling en reclamevoering. Uitbreidingsplan "Vizier terreinen" en "Page terrein" ten behoeve van woondoeleinden.
Visie	Handhaven van belevingswaarde en uitstraling op de kleinere gebieden; de veelheid aan bouwvormen en gebieden vragen eigenlijk aparte welstandsregels of criteria per locatie (bijvoorbeeld schermgroen versus tuinhedden, uitbreiding op hoekpercelen of achterzijden tegen openbaar gebied, bijgebouwen langs parkgroen, vergunningvrij bouwen aan voorzijde bij woonhofjes). In het gebied aan het Voorhoevepark (voormalige arbeiderswoningen) en het gebied aan de Steendalerstraat - St.Norbertinusstraat - St.Martinusstraat - Groenekruisstraat (Gennapium) met een architectonisch hogere kwaliteit, dient het waardevolle karakter beschermd te worden. Verstoring dient voorkomen te worden.

39 (d) Gennep woonbuurten -vervolg-

Visie Accentueren van aanwezigheid belevingswaarde van de Niers langs Picardie. Inbreidingen dienen bij voorkeur in gebiedseigen materiaal en vormen uitgewerkt te worden met als doel diversiteit niet verder uit te breiden en een neutraal beeld te accentueren.

Opwaardering en structurele afbouw van het gebied tussen Rijksweg en Brugweg - Heijenseweg.

Algemeen kan gestreefd worden naar een kwaliteitsverbetering met regels in de algemene sfeer.

Voor de ontwikkeling van de Heij kan een afzonderlijke uitwerking vastgesteld worden (beeldkwaliteitplan), waarbij de relatie naar de randen van bestaande woonblokken versterkt worden, de barrièrewerking van de ontsluitingslus opgeheven worden. De belevingswaarde en gebruikswaarde van het gebied rondom de Brabantweg meer toekomstgericht worden door verbeteren entree functie; zowel met ruimtelijke begeleiding en kwalitatief hoogwaardige bebouwing en inrichting openbaar gebied (mogelijk herstel boomstructuren aansluitend op landschap). Het uitwerkingsplan voor de Heij zou een inspiratie moeten zijn voor de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Gebied Spoorstraat als uitloper van het centrum winkelgebied opwaarderen door mogelijkheden als gevelverbetering, reclame voering en inrichting openbaar gebied gericht op een verhoging van de belevingswaarde.

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

In het kader van opwaardering gebieden winkelgebied (Zandstraat en Spoorstraat) en ontwikkelingen "Vizier terreinen" en "Page terrein" ten behoeve van woondoeleinden liggen "kansen" voor vernieuwing gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door te streven naar mogelijk hoogwaardige invullingen op gebied van architectuur en inrichting openbaar gebied.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- De waardevolle gebieden dienen in zekere mate behouden te worden, qua gevelwanden en stedenbouwkundige structuur als positieve impuls voor de beleving van de openbare ruimte.
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied van de kern.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- De aangeduide waardevolle architectuur dient in zekere mate "beschermde" te worden door de omgevingsfactoren sterker te laten meewegen in de betreffende gebiedjes (zie bebouwing).
- Opwaardering bebouwingszijde naar de Niers oever.
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied. Dit is van belang voor de entree punten aan de Rijksweg.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

39 (d) Gennep woonbuurten -vervolg-

Welstandscriteria Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Stedenbouwkundig beeld respecteren in maat en schaal overeenkomstig de verschijningsvorm van decennium bebouwing.

Detailtering

- Verticale gevelgeleding.
- Kleinschalige, verfijnde detailtering van bouwonderdelen.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.

Overig Beleid

Planontwikkelingen en uitbreidingsplan "Vizier terreinen" en "Page terrein" ten behoeve van woondoeleinden en revitalisatie centrum Zandstraat met mogelijke nieuwbouw .

Voor deze plannen zijn bijzondere belangen gemoeid waarvoor een stedenbouwkundig plan met mogelijk een beeldkwaliteitplan voor aanvullende regelgeving ingesteld zullen worden om een optimale sturing te geven naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze regelgeving zal bij de uitwerking van de genoemde gebieden nader bepaald worden.

Fotoblad nr. 5, 6, 7, 8 en 9

Nr 40 (h) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied De Grens Ovenberg / Driekronen, Flammert, Spikweien Zuidelijk van Rijksweg A77, tussen Brem en Rijksweg	Gemeente Gennep	kaartblad 01
Omgeving	Bebouwd gebied – bedrijventerrein		
Hoofdstructuur	Ontsluiting aan Rijksweg en verkaveling Karrevenseweg en De Grens. Nieuwe ontwikkeling van bedrijven tussen infrastructuur en bosgebieden. Hoogteverschillen in terrein aanwezig.		
Open ruimte	Interne routing via ontsluitingslus De Grens. Gebied is begrensd door aanwezig landschap en bossen.		
Inrichting	Het gebied heet geen specifieke inrichting die de beeldkwaliteit ondersteund. Straatprofielen met ruime groenzonering aanwezig, gebied is nog in ontwikkeling.		
Rand	Achterzijden percelen tegen bos, Rijksweg en A77, geen specifieke zichtlocatie.		
Bebouwing	Overwegend bedrijfsloodsen en beperkt representatieve bebouwing. Materiaal gebruik is niet specifiek bepaald.		
Relatie	Geen kenmerkende relaties. Kenmerkend is het hoogte verschil tussen bestaand en nog te ontwikkelen gebied.		
Waardering Identiteit Dynamiek	Neutraal, gebied is deels in aanleg Neutraal, gebied is minimaal te ervaren vanuit openbaar gebied. Hoog naar verwachting omtrent afbouw open terreinen bij bedrijven. Gemiddeld voor kleine bouwen.		
Ontwikkelingen	Afbouw bedrijventerrein; mogelijk opwaardering uitstraling.		
Visie	Opwaarderen uitstraling eigen identiteit van kleinschalig bedrijventerreinen door hoogwaardige bebouwing en inrichting openbaar gebied. Aandacht voor overgangen naar bosgebied en kleinschalig landschap noord-oostelijk van Brem..		

40 (h) De Grens -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (bedrijventerrein)

De Grens is een gebied waar bedrijvigheid de boventoon voert. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen aan de entree vanaf de Rijksweg en op mogelijke zichtlijn vanaf de A77 verdienen de grootste zorg en aandacht. Ontwikkelingen dienen het beeld van bedrijventerrein in positieve zin te ondersteunen. Verstoring van karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Bebouwing is georiënteerd en gericht op de weg. Publieke en representatie functies en gebouwonderdelen zijn gericht op de straatzijde.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Ten aanzien van functies en activiteiten die gepaard gaan met een negatieve uitstraling op omgeving of een negatieve invloed op de belevingswaarde ten opzichte van de gewenste beeldvorm van het bedrijventerrein of gebied, dient (minimaal) een afscherming in de richting van het openbaar gebied (openbare weg of toegankelijke groenzone) nagestreefd te worden.

Massa en vorm van het gebouw

- Hallen en loodsen met eenvoudige hoofdvormen. Blinde straatwanden zijn te vermijden.
- Aanbouwen staan de herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.

Detaillering

- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote gevelvlakken worden door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm aangepast op de maat en schaal van het gebied.
- Detaillering van kozijnen, deuren of poorten zijn eenvoudig maar zorgvuldig.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal in overeenstemming met de industriële sfeer van het bedrijventerrein plaatmaterialen voor wanden en daken.
- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gevels van plaatmateriaal.
- Reclamevoering dient terughouden uitgevoerd te worden in hoogte, omvang kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Fotoblad nr. 10

Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
41 (h) Vergelijkbaar Begrenzing	Groote Heeze en Hoogveld Ovenberg / Driekronen, Flammert, Spikweien Westelijk van Rijksweg en noordelijk van Heijen en met ROC terrein	Gennep	02
Omgeving	Bebouwd gebied - bedrijventerrein		
Hoofdstructuur	Verkaveling rondom haven en aan ontsluitingsweg Hoofdstraat naar Rijksweg en naar Heijen. Grotendeels gemengd met oudere woonbebouwing aan Hoofdstraat.		
Open ruimte	Interne routing is niet aanwezig; gebied vloeit over naar woonbebouwing Heijen.		
Inrichting	Specifieke straatprofielen zijn niet voorhanden, bebouwing is nog niet volledig door opslagterreinen.		
Rand	Achterkanten tegen bos/heide gebied westelijk van Rijksweg; zichtlijnen op markante bedrijfssilo's aan haven, kwaliteit voor het bedrijventerrein. Entree aan Rijksweg is minimaal; vanaf Rijksweg is gebied nauwelijks zichtbaar door aanwezige groene (bos) aanplant.		
Bebouwing	Bedrijfsloodsen en deels woongebouwen; geen structurele opbouw. Materiaal gebruik niet specifiek bepaald. De grootschalige opslagsilo's aan de haven vormen sterk in het oog springende vormelementen die het havengebied markeren in het landschap. De grootschaligheid is typerend voor het karakter van de overslaghaven.		
Relatie	Geen kenmerkende relaties. Aanwezigheid binnenhaven is kenmerk gebied.		
Waardering	Neutraal (gebied is deels in aanleg). De beeldwerking van de silo's aan de haven zijn wel markant (landmark) maar van minimale belevingswaarde en architectonische kwaliteit.		
Identiteit	Neutraal; gebied is minimaal te ervaren vanuit openbaar gebied.		
Dynamiek	sterk beperkt, mogelijk door verdere afbouw gebied richting Rijksweg.		
Ontwikkelingen	Uitbreiding haven met terrein voor ROC, regionaal overslag centrum. Afbouw gebied naar Rijksweg.		
Visie	Opwaarderen karakter van bedrijventerrein en verbeteren entree en inrichting openbaar gebied als ondersteuning van ruimtelijke kwaliteit. Bij de uitwerking van het ROC zullen grootschalige opslagloodsen, technische installaties en bouwwerken (geluidsschermen) behoren, passend bij de schaal en functie van een overslaghaven op regionaal niveau. Aandacht voor sfeer binnenhaven. Bij afbouw van gebied streven naar opwaarderen eigen identiteit van kleinschalig bedrijventerrein door hoogwaardige bebouwing en inrichting openbaar gebied met aandacht voor het aansluitende woongebied Heijen.		

41 (h) Groote Heeze en Hoogveld -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (bedrijventerrein)

De Groote Heeze en Hoogveld (inclusief het ROC) is een gebied waar bedrijvigheid de boventoon voert. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen zichtbaar vanaf de Maas en gelegen aan de entree vanaf de Rijksweg verdienen de grootste zorg en aandacht. Ontwikkelingen dienen het beeld van grootschalig bedrijventerrein in positieve zin te ondersteunen. Aandacht dient bovendien besteed te worden aan de overgangen naar de woonbuurt Heijen.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Bebouwing is georiënteerd en gericht op de weg. Publieke en representatie functies en gebouwonderdelen zijn gericht op de straatzijde.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Ten aanzien van functies en activiteiten die gepaard gaan met een negatieve uitstraling op omgeving of een negatieve invloed op de belevingswaarde ten opzichte van de gewenste beeldvorm van het bedrijventerrein of gebied, dient (minimaal) een afscherming in de richting van het openbaar gebied (openbare weg of toegankelijke groenzone) nagestreefd te worden.

Massa en vorm van het gebouw

- Hallen en loodsen met eenvoudige hoofdvormen. Blinde straatwanden zijn te vermijden.
- Aanbouwen staan de herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.

Detaillering

- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote gevelvlakken worden door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm aangepast op de maat en schaal van het gebied.
- Detaillering van kozijnen, deuren of poorten zijn eenvoudig maar zorgvuldig.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal in overeenstemming met de industriële sfeer van het bedrijventerrein plaatmaterialen voor wanden en daken.
- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gevels van plaatmateriaal.
- Reclamevoering dient terughouden uitgevoerd te worden in hoogte, omvang kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Overig Beleid

Voor deze plannen zijn bijzondere belangen gemoeid waarvoor een stedenbouwkundigplan met mogelijk een beeldkwaliteitplan voor aanvullende regelgeving ingesteld zullen worden om een optimale sturing te geven naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze regelgeving zal bij de uitwerking van de genoemde gebieden nader bepaald worden.

Fotoblad nr. 11

Nr 42 (c) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Heijen Milsbeek, Lomm, Afferden Rijksweg, bedrijventerrein en autoweg met brug A77.	Gemeente Gennep	kaartblad 02
Omgeving	Bebouwd gebied - historisch lint/dorp aan historisch patroon - functie en voorzieningen op niveau winkel op de hoek		
Hoofdstructuur	Jongere bebouwing in blokken tussen historische lintbebouwingen Hoofdstraat. Typerend is groot onbebouwd terrein tussen kern en Rijksweg. Woonkern en bedrijventerrein zijn aaneengegroeid.		
Open ruimte	Gebied heeft een duidelijke ontsluitingsstructuur Hoofdstraat; oriëntatie op Rijksweg is zwak. De Rijksweg vormt een harde begrenzing van het gebied. Straten in verschillende decenniumblokken en patronen.		
Inrichting	Geen typerend straatprofiel of inrichting die ondersteunend is voor omgeving. Inrichting met diverse eigentijdse invulling maar sluiten in structuur en uitwerking niet aan op de kwaliteit van het gebied.		
Rand	Achterkanten tegen groenzone langs Rijksweg, deels omzoomd met schermgroen. Rijksweg doorsnijdt gebied en sluit woongebied af van relatie met gebied Heijensebos. De zuidelijke begrenzing aan Kleefsebeek en A77 is amorf. De aansluiting op het gebied Groote Heeze en Hoogveld, bedrijventerreinen met haven loopt deels in elkaar over. De Maasbrug fungeert als landmark (belevingswaarde).		
Bebouwing	Hoofdstraat sporadisch oudere bebouwing 1 bouwlaag, met (mansarde)kap, type langschuur, nok haaks op straat. Zijstraten bestaan uit jongere bebouwing (50er 60er) 2 lagen in baksteen, langskap met pannen. Aan de rand van de kern ligt het monument kasteel Heijen met landerijen tegen de Maas uiterwaard.		
Relatie	Weinig relaties door veelvormigheid bouwblokken, deels uitloop in noorden naar bedrijventerreinen. Minimale relatie naar oostelijke begrenzing landschap. Markant zicht op kern vanaf Maasbrug A77.		
Waardering	Neutraal, door sterke menging met jongere bebouwing, entree vanaf Rijksweg is zwak. Door de situering aan de rand van de kern is de meerwaarde van het monument kasteel Heijen minimaal.		
Identiteit Dynamiek	Neutraal voor gebied: Hoog voor groen en open ogende structuur openbaar gebied. Laag (behalve voor nieuw woongebied); gemiddeld voor kleine bouwen bij jongere bebouwing.		
Ontwikkelingen	Opwaardering bedrijventerrein. Het monument kasteel Heijen en de bijbehorende opstallen zijn in ontwikkeling om commercieel recreatieve functies in onder te brengen.		
Visie	Handhaven kleinschalig karakter en open groen. Opwaarderen entree en inrichting openbaar gebied; afstemmen op schaal en sfeer van gebied zelf; materialen en straatmeubilair als ondersteuning karakter van de kern. Afbakening woonsfeer en sfeer bedrijventerrein haven. Ten aanzien van de ontwikkeling rond kasteel Heijen dienen de monumentale waarden en de belevingswaarde ten opzichte van de woonkern Heijen in zekere mate beschermd te worden.		

42 (c) Heijen -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied.

Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied. Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden. Ten aanzien van het kasteel Heijen en de ontwikkelingen dient in sterke mate uitgegaan te worden van het beschermen van de monumentale waarden en de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen..
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 12

Nr 43 (h) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Huize Maria Roepaan. Oostelijk van Siebengewaldseweg en zuidelijk van Looiseweg.	Gemeente Gennep	kaartblad 02
Omgeving	Overwegend onbebouwd gebied - geschakelde paviljoen bebouwing in bosgebied.		
Hoofdstructuur	Ontsluiting vanaf Siebengewaldseweg. Verspreide bebouwing in bosrijke omgeving vormt een op zichzelf staand complex. Bebouwing raakt de Sporeweg en Schaapweg en is grotendeels niet zichtbaar vanuit landschap.		
Open ruimte	Het gebied is een besloten stichting en niet openbaar toegankelijk. De structuur van open ruimte is gerelateerd aan de verspreid staande bebouwing, een duidelijke structuur is niet aanwezig.		
Inrichting	Minimale inrichting van de "openbare ruimte", de bosrijke omgeving is ondersteunend aan het karakter van het gebied.		
Bebouwing	Verspreide en gevarieerde bebouwing, divers in verschijningsvorm, maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik; geschakelde paviljoens en markante hoofdgebouwen.		
Relatie	Specifieke relaties door bebouwing in boslandschap.		
Waardering	Neutraal qua beleving door grote diversiteit in volume, schaal, maat en karakteristiek van de bebouwing.		
Identiteit	Neutraal, relatie landschap is relatief sterk, maar openbaarheid is sterk beperkt		
Dynamiek	Laag afhankelijk vanontwikkelingen.		
Ontwikkelingen	Minimaal, uitbreidingsmogelijkheden zijn sterk beperkt door situering in buitengebied.		
Visie	Ingrepen toetsen aan algemene criteria lijkt voldoende. Handhaven en versterken van structuur, gebaseerd op hoofdstructuur. Aandacht voor hergebruik gebouwen.		

43 (h) Huize Maria Roepaan -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van cluster geïsoleerd in het landschap te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Voorgevel parallel en gericht op de wegenstructuur.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen

Detailering

- Eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren.

Aanvullend beleid Bij ontwikkelingen dient overeenkomstig de gewenste visie omtrent functionele invulling en ruimtelijke kwaliteit een stedenbouwkundig plan met mogelijk een beeldkwaliteitplan voor aanvullende regelgeving ingesteld zullen worden om een optimale sturing te geven naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze regelgeving zal bij de uitwerking van de genoemde gebieden nader bepaald worden.

Geen fotoblad aanwezig

Nr 44 (e) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied De Looi Onderkant, De Looi, Elsteren bebouwing direct aan Looiseweg.	Gemeente Gennep	kaartblad 02
Omgeving	bebouwd gebied – historisch lint – geen voorzieningen.		
Hoofdstructuur	Historisch lint met bebouwing, enkelzijdig, bebouwing van jongere datum.		
Open ruimte	Lintstructuur van openbare ruimte, kenmerkend uitzicht op Niers.		
Inrichting	De Looiseweg met aanliggende bebouwing ligt karakteristiek hoger dan het omringende land; steilrand Niers, eenvoudig profiel ondersteunend aan omgeving.		
Rand	De bebouwing ligt met voorzijde naar Niersdal.		
Bebouwing	Voornamelijk jongere bebouwing in 1 tot 2 lagen; eigentijdse invullingen, merendeels rode baksteen, keramische pannen, veelal zadeldaken (dwarskappen).		
Relatie	Karakteristiek doorzicht vanuit weg met bebouwing naar landschap.		
Waardering Identiteit Dynamiek Ontwikkelingen	Hoog door hoge belevingswaarde en hoge specifieke gebruikswaarde. Neutraal, door gebrek historische context. Gemiddeld over kleine bouwen of kleine bouwplannen Geen		
Visie	Handhaven karakteristiek, handhaven karakteristieke doorzichten.		

44 (e) De Looi – vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (gemiddeld)

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied in de lintstructuur.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met aandacht voor typerend patroon van het woongebied.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur van lintbebouwing met doorzichten.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 13

Nr 45 (c) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Milsbeek Aijen, Lomm, Afferden Rijksweg, Verlorenland, Zwarte weg.	Gemeente Gennep	kaartblad 01
Omgeving	Bebouwd gebied - historisch lint/dorp aan historisch patroon - functie en voorzieningen op niveau winkel op de hoek		
Hoofdstructuur Oude	Jongere bebouwing in blokken tussen historische lintbebouwingen Langstraat en Baan. Typerend is groot onbebouwd terrein noordelijk van kerk en kerkhof.		
Open ruimte	Gebied heeft geen duidelijke ontsluitingsstructuur; oriëntatie op Rijksweg ontbreekt. De Rijksweg vormt een harde begrenzing van het gebied. Straten in verschillende decenniumblokken en patronen. Aan Kerkstraat ligt Schuttersplein.		
Inrichting	Geen typerend straatprofiel of inrichting die ondersteunend is voor omgeving. De herinrichting van Kerkstraat en Schuttersplein vormt een eigentijdse invulling maar sluit in structuur en uitwerking niet aan op de kwaliteit van het gebied.		
Rand	Achterkanten tegen open agrarisch landschap, deels omzoomd met schermgroen. Rijksweg doorsnijdt gebied en sluit woongebied af van relatie met gebied Ovenberg en Bloemenstraat. De zuidelijke begrenzing Zwarte weg en Kempkesstraat is amorf. De aansluiting op het gebied Onderkant komt niet als kwaliteit naar voren.		
Bebouwing	Langs Oude Baan en Langstraat sporadisch oudere bebouwing 1 bouwlaag, met (mansarde)kap, type langschoor, nok haaks op straat. Zijstraten bestaan uit jongere bebouwing (50er 60er) 2 lagen in baksteen, langskap met pannen.		
Relatie	Weinig relaties door veelvormigheid bouwblokken, deels uitloop in noorden naar Vagevuur en Hel, en naar Onderkant maar vormt geen specifieke kwaliteit. Minimale relatie naar oostelijke begrenzing landschap.		
Waardering	Neutraal, door sterke menging met jongere bebouwing, entree vanaf Rijksweg is zwak.		
Identiteit Dynamiek	Kerkstraat en omgeving Schuttersplein zijn zwak. Neutraal voor gebied: Hoog voor groen en open ogende structuur openbaar gebied. Laag (behalve voor nieuw woongebied); gemiddeld voor kleine bouwen bij jongere bebouwing.		
Ontwikkelingen	Ontwikkeling woongebied "Omgeving Zwarteweg" ten noorden van kerk.		
Visie	Handhaven kleinschalig karakter en open groen karakter; suggestie voor nieuw woongebied en uitstraling op directe woonomgeving. Opwaarderen entree en inrichting openbaar gebied; afstemmen op schaal en sfeer van gebied zelf; materialen en straatmeubilair als ondersteuning karakter van de kern. Voor het uitbreidingsplan Voor het plangebied "Omgeving Zwarteweg" wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitplan voorzien.		

45 (c) Milsbeek -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied

Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern. Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Voor het uitbreidingsplan "Omgeving Zwarteweg" wordt gestreefd naar een hoogwaardig kwalitatieve invulling op gebied van architectuur en inrichting openbaar gebied in aansluiting op de stedenbouwkundige korrelgrootte van de bestaande kern, hiertoe wordt aanvullend beleid opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitplan.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen..
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 14 en 15

Nr 46 (e) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Onderkant Looierveld (Bergen), Schandelo (Arcen en Velden) Ossenbergsebeek-Aaldonksebeek, Ven-Zelderheide, Ottersum en Milsbeek	Gemeente Gennep	kaartblad 01
Omgeving	Structuur – historische lintbebouwing – kleinschalig patroon verkaveling		
Hoofdstructuur	Kleinschalige bebouwing en verkaveling aan historische wegenstructuur tussen Milsbeek en Ven-Zelderheide; parallel aan beken.		
Open ruimte	Meanderend verloop van Onderkant en Aaldonksestraat (ontsluitingsstructuur) met incidenteel bebouwing (veel doorzichten naar landschap en beekzone). Verloop rooilijn sterk vertand en veelal onder een hoek met de weg, afhankelijk van percelering. Aansluiting op woonkernen door toenemend aantal jongere bebouwing.		
Inrichting	aanwezige (niet specifieke) inrichting is door maat en geleding een sterke ondersteuning van beleving gebied. Het aanwezige groen en bomen ondersteunen de kleinschalige landelijke context.		
Rand	De lintstructuur vloeit voort en over in de woonkernen en het noordelijk gebied Ringbaan; richting Ottersum gaat het gebied over in agrarisch gebied met een ander schaalniveau. De doorkijken in het landschap ondersteunen het landelijke karakter.		
Bebouwing	Bebouwing is sterk verspreid gesitueerd, voorkanten naar straatzijde met bedrijfsgebouwen achter het hoofdgebouw; verloop rooilijn niet haaks op de weg. Bij Aaldonk cluster vorming in open structuur. Bebouwing overwegend in woningbouw typologie langschoor, 1 bouwlaag in donker rode baksteen met (mansarde) kap met keramische pannen, nokrichting veelal haaks op de weg.		
Relatie	Relatie tussen open kleinschalige bebouwing en landschap is heel sterk en versterkt in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit. Structuur gebied, elementen en hun uitstraling completeren de beeldkwaliteit.		
Waardering Identiteit Dynamiek Ontwikkelingen	Hoog, hoge belevingswaarde. Sterk, door wisselwerking bebouwing en landschap. Laag, Geen, mogelijk ruimte voor ruimte		
Visie	Handhaven kleinschalig waardevol karakter; aanbeveling beschermd dorpsgebied/ historische lintbebouwing. Jongere bebouwing: dynamiek sterk beperken.		

46 (e) Onderkant - vervolg -

Welstandsregime Bijzonder welstandsgebied (buitengebied), gemiddeld.

Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige cluster en vrijstaande bebouwing geïsoleerd in het landschap te ondersteunen, zo mogelijk dient het bestaande waardevolle kleinschalige karakter “beschermd” te worden.
Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied in de lintstructuur.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met aandacht voor typerend patroon van het woongebied.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen
- Kap van grote boerderijen met stulp dak

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren. Mogelijk frisse accenten voor gevels.

Detailering

- Eenvoudig maar met zorg.
-

Fotoblad nr. 16

Nr 47 (c) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Ottersum Milsbeek, Lomm, Afferden gebied Onderkant, kruispunt Siebengewaldseweg, Niersdal en Nijmeegseweg.	Gemeente Gennep	kaartblad 01
Omgeving	Historisch lint op steilrand Niersdal, functies en voorzieningen op niveau winkel op de hoek; decenniumblokken noordelijk van St.Janstraat. Lintbebouwing oostelijk van kern aan uitvalsweg van Gennep en brug over Niers.		
Hoofdstructuur	Historisch patroon van wegen, sterk meanderende Ottersumseweg-St.Janstraat met tweezijdige lintbebouwing; rooilijn volgt straatverloop. Decenniumblokken noordelijk van lint hebben weinig relatie met historisch lint en veelvormige opbouw.		
Open ruimte	Straatprofiel historische linten is vrij breed met veel openingen; straatruimte is deels amorf. Decenniumblokken hebben amper relatie met landschap rond Onderkant en liggen achter de St.Janstraat. Entree via Nijmeegseweg en kruispunt Ottersumseweg zijn amorf; de uitvalswegen zijn dichtgegroeid met diverse functies en bebouwing in variërende van schaal en maat (gele doos bouwmarkt). Ontsluitingsstructuur via historisch wegenpatroon, de jongere woonblokken zijn aan elkaar gebouwd; geen eenduidige wegenstructuur. Rond kerk en Goorseweg is omgeving sterk amorf.		
Inrichting	Historische linten hebben geen inrichting die ondersteunend is voor de ruimtelijke kwaliteit. De decenniumblokken hebben sterk variërende patronen, nieuwe elementen ondersteunen niet een typerende ruimtelijke kwaliteit.		
Rand	Noordelijke rand loopt langs achterkant; minimale aansluiting op lintbebouwing en landschappelijke kwaliteit. Aan de St.Janstraat is een gedeeltelijke zichtlijn op de Niers; evenals vanaf de Kleineweg.		
Bebouwing	In historische linten staat sporadisch kleinschalige oudere bebouwing: 1 bouwlaag met kap; opgevuld met jongere decenniumbebouwing overwegend tweeblokken met langskap in open verkaveling. De historische bebouwing aan Raadhuisplein en de St.Janstraat heeft een hogere architectonische kwaliteit. Markant is de jaren 90 invulling nabij de kerk in etagebouw in 3 bouwlagen met kap; beeldvorming is stedelijk maar steekt sterk af bij kleinschalig karakter; bij kruispunt Nijmeegseweg ligt een bouwmarkt met industrieel grootschalig karakter bouwmarkt.		
Relatie	Specifieke relaties ontbreken, markant is het gebrek tussen bouwblokken en kwaliteit van het landschap richting Onderkant en Niersdal met zicht op Gennep.		
Waardering	Neutraal, voor belevingswaarde door diversiteit van bouwblokken naar linten en minimale relatie met kwaliteit landschap en Niers. Centraal deel kern rond kerk en Goorseweg is minimaal. Het gebied Raadhuisplein en St.Janstraat is hoogwaardig door de bijzondere architectuur van de bebouwing.		
Identiteit Dynamiek Ontwikkelingen	Sterk voor de historische linten, neutraal voor jongere bouwblokken. Hoog voor nieuw woongebied; gemiddeld voor kleine bouwen of kleine bouwplannen uitbreiding woonbebouwing omgeving Hoenderweg.		
Visie	Opwaarderen inrichting en beleving van historische linten (gebied Raadhuisplein en St.Janstraat); invullingen op open terreinen afstemmen op de bestaande schaal en maat van de bebouwingsstructuur in Ottersum. Uitbreidingsgebied: versterken kernvorming door aan te sluiten op landschappelijke kwaliteit van gebied Onderkant en anderzijds aan te sluiten op de bestaande woonomgeving, met name centraal gebied rond Goorseweg en kerk. Ten aanzien van de historische en architectonische waarden en de belevingswaarde van het gebied Raadhuisplein en St.Janstraat is een zekere mate van bescherming aan te bevelen. Voor plan "Omgeving Hoenderweg" wordt geen afzonderlijk beeldkwaliteitplan voorzien.		

47 (c) Ottersum - vervolg –

Welstandsregime Regulier welstandsgebied

Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern. Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Ten aanzien van het gebied Raadhuisplein en St.Janstraat kasteel in sterke mate uitgegaan te worden van het beschermen van de monumentale waarden en de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

Voor het uitbreidingsplan "Omgeving Hoenderweg" wordt gestreefd naar een hoogwaardig kwalitatieve invulling op gebied van architectuur en inrichting openbaar gebied in aansluiting op de stedenbouwkundige korrelgrootte van de bestaande kern, hiertoe wordt aanvullend beleid opgesteld in de vorm van een welstandsnota of beeldkwaliteitplan.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 17 en 18

Nr 48 (h) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Ovenberg en Drie Kronen Flammert, de Grens , Spikweien, Rijksweg, Achterbroek en Bloemenstraat, Meerkamp en Driekronenstraat	Gemeente Gennep	kaartblad 01
Omgeving	Bebouwd gebied – bedrijventerrein – gedeelte lintbebouwing Sprokkelveld en Bloemenstraat		
Hoofdstructuur	Bedrijfsbebouwing verkaveld aan bestaand wegen patroon, geen planmatige opzet. Grote variatie in bedrijvigheid, maat en schaal van bebouwing, sterke menging met woonfunctie met bedrijven en open terreinen. Gebied Ovenberg gesitueerd tegen Sprokkelveld en oude steenfabriek. Gebied Drie Kronen in hoofdzaak gericht op Rijksweg.		
Open ruimte	Interne routing is niet aanwezig; entree vanaf Rijksweg is minimaal. Geen specifieke relatie met kleinschalig agrarisch gebied richting Mokerplas aan de Bloemenstraat. Openbaar gebied is zeer amorf; bebouwing is sterk verspreid, rooilijnen sterk vertand.		
Inrichting	Specifieke straatprofielen zijn niet aanwezig, geen inrichting die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunt.		
Rand kern	Achterkanten richting landschap en Rijksweg. De Rijksweg snijdt gebied af van de Milsbeek; zichtbaarheid is minimaal vanaf Rijksweg.		
Bebouwing	Markant is de bebouwing van de steenfabriek aan de Bloemenstraat; daaromheen woonbebouwing aan Sprokkelveld en Bloemenstraat, sterke variatie bouwtypologie. De bebouwing van Drie Kronen aan de Rijksweg is amorf, en vloeit over in het gebied rond de kern Milsbeek.		
Relatie	Geen kenmerkende relaties.		
Waardering	Laag voor bedrijventerreinen door grote diversiteit in bebouwing, neutraal voor de gebruikswaarde. Neutraal voor de woonbebouwing op belevingswaarde; relatie met omgeving landschap en Maas is zwak.		
Identiteit Dynamiek	Minimaal door sterke menging van functies, bebouwing en open terreinen. Hoog naar verwachting omtrent afbouw open terreinen bij bedrijven. Gemiddeld voor kleine bouwen.		
Ontwikkelingen	Bepaalde afbouw bedrijventerrein; opwaardering uitstraling gericht op bebouwing en inrichting openbaar gebied .		
Visie	Opwaarderen uitstraling van kleinschalig bedrijventerrein door inrichting en opvullen open terreinen met kleinschalige bebouwing en mogelijk verbetering inrichting openbaar gebied. Voor woongebieden belevingswaarde verbeteren door het amorf karakter terug te dringen.		

48 (h) Ovenberg en Drie Kronen – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (bedrijventerrein)

De Ovenberg en Drie Kronen zijn gebieden waar bedrijvigheid de boventoon voert. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen aan de entree vanaf de Rijksweg en toegang vanaf Nieuw Bergen verdienen de grootste zorg en aandacht. Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige bedrijventerrein in positieve zin te ondersteunen. Verstoring van karakter dient voorkomen te worden. Aandacht dient gegeven te worden aan de overgangen naar de woonstraten rond en tussen de bedrijventerreinen.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Bebouwing is georiënteerd en gericht op de weg. Publieke en representatieve functies en gebouwonderdelen zijn gericht op de straatzijde.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Ten aanzien van functies en activiteiten die gepaard gaan met een negatieve uitstraling op omgeving of een negatieve invloed op de belevingswaarde ten opzichte van de gewenste beeldvorm van het bedrijventerrein of gebied, dient (minimaal) een afscherming in de richting van het openbaar gebied (openbare weg of toegankelijke groenzone) nagestreefd te worden..

Massa en vorm van het gebouw

- Hallen en loodsen met eenvoudige hoofdvormen. Blinde straatwanden zijn te vermijden.
- Aanbouwen staan de herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.

Detaillering

- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote gevelvlakken worden door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm aangepast op de maat en schaal van het gebied.
- Detaillering van kozijnen, deuren of poorten zijn eenvoudig maar zorgvuldig.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal in overeenstemming met de industriële sfeer van het bedrijventerrein plaatmaterialen voor wanden en daken.
- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gevels van plaatmateriaal.
- Reclamevoering dient terughouden uitgevoerd te worden in hoogte, omvang, kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Fotoblad nr. 19 en 20

Nr 49 (g) Vergelijkbaar Begrenzing	Gebied Ringbaan	Gemeente Gennep	kaartblad 01
	Heuvelrand langs rijksgrens, Ven-Zelderheide, Onderkant-Aaldonksestraat, Milsbeek		
Omgeving	Overwegend onbebouwd gebied – agrarische functies – ontginning in blokpatroon		
Hoofdstructuur	Ontginningsgebied (19 ^{de} eeuw) duidelijk planmatig van opzet, geen historische verkavelingspatroon; tussen Reichswald en Niers, agrarisch gebied verkaveld in blokpatroon, oost-west georiënteerd; kleinschalige bedrijfscomplexen, sterk verspreid in landschap; wegenstructuur met laanbeplanting		
Open ruimte	Agrarisch gebied is niet echt open en zichtlijnen zijn relatief beperkt; beeld van overall is wat: verspreid liggende agrarische complexen ondersteund door laan beplantingen. Ontsluitingsstructuur via Ringbaan en Langehorst met haaks daarop kleinere wegen.		
Inrichting	Laanbeplanting in verschillende gradatie ondersteunt typerend beeld, naar maat en schaal van gebied.		
Rand	De overgang naar Milsbeek en Ven-Zelderheide is vrij amorf door hoeveelheid bebouwing die net buiten de woongebieden liggen. De overgang naar het hellingbos aan de grens is landschappelijk bepaald. Via Ossenbergsebeek en Aaldonksebeek loopt het gebied vloeiend over naar het kleinschalig milieu van het gebied Onderkant.		
Bebouwing	Verspreid liggende agrarische bebouwing, overwegend 1 bouwlaag (donker rode baksteen) met kap (mansarde met soms wolfseinden) veelal afgeleid van het type langschoor, beperkt in schaal en maat (waarschijnlijk overeenkomstig periode aanleg en ontginning); jongere invullingen in 2 bouwlagen met kap en relatief grote stalgebouwen en afwijkende functie (manege of bedrijfsloodsen). Richting Ven-Zelderheide toename van jongere bebouwing en grote verscheidenheid vorm en functies.		
Relatie	Het blokpatroon in combinatie met verspreide bebouwing geeft een landschappelijk beeld van overall iets (krentenpap), zeker niet leeg maar ook niet echt open.		
Waardering	Neutraal, de gebruikswaarde is relatief hoog en door de geleiding van het landschap wordt de belevingswaarde versterkt; laanbeplanting is hier zeer markant.		
Identiteit	Neutraal, door diversiteit objecten; richting Ven-Zelderheide zwak.		
Dynamiek	Laag, mogelijk hoog in kader van ontwikkeling “ruimte voor ruimte”, gemiddeld voor kleine bouwen of kleine bouwplannen		
Ontwikkelingen	Veranderingen mogelijk ontwikkeling van activiteiten in kader van ruimte voor ruimte.		
Visie	Veranderingen in kader van ruimte voor ruimte “sturen” in binnen de bestaande bebouwing, of bouwactiviteiten qua maat, materiaalgebruik (landbouwloodsen) en schaal afstemmen op het relatief kleinschalig karakter van “krentenpap”.		

49 (g) Ringbaan – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van kleinschalige cluster geïsoleerd in het landschap te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Voorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Kleinschalige beeld respecteren.
- Gebouwen overwegend in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen
- Kap van grote boerderij gebouwen met stulp dak

Detailering

- Eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
 - Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gestucte gevels.
-

Fotoblad nr. 21

Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
50 (h)	De Sporen	Gennep	01
Vergelijkbaar	De Grens, Ovenberg (Milsbeek), Flammert		
Begrenzing	Noordelijk van Rijksweg A77, ten zuid oosten van Huize Maria Roepaan		

Omgeving Geprojecteerd bedrijventerrein – bedrijventerrein

Hoofdstructuur Verwezen wordt naar de te ontwikkelen planopzet

Open ruimte „

Inrichting „

Rand „

Bebouwing „

Relatie „

Waardering nog niet van toepassing, verwezen wordt naar Visie

Identiteit „

Dynamiek „

Ontwikkelingen nadere uitwerking planopzet

Visie Planontwikkelingen van de Sporen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, nieuwbouw. Voor dit plan zijn bijzondere belangen gemoeid waarvoor een stedenbouwkundig plan met mogelijk een beeldkwaliteitplan voor aanvullende regelgeving ingesteld zullen worden om een optimale sturing te geven naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Deze regelgeving zal bij de uitwerking van de genoemde gebieden nader bepaald worden.

50 (h) De Sporen – vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (bedrijventerrein)

De Sporen is een gebied waar bedrijvigheid de boventoon voert. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen aan de mogelijke zichtlijn vanaf de A77 verdienen de grootste zorg en aandacht. Ontwikkelingen dienen het beeld van bedrijventerrein in positieve zin te ondersteunen. Verstoring van karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Bebouwing is georiënteerd en gericht op de weg. Publieke en representatie functies en gebouwonderdelen zijn gericht op de straatzijde.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Ten aanzien van functies en activiteiten die gepaard gaan met een negatieve uitstraling op omgeving of een negatieve invloed op de belevingswaarde ten opzichte van de gewenste beeldvorm van het bedrijventerrein of gebied, dient (minimaal) een afscherming in de richting van het openbaar gebied (openbare weg of toegankelijke groenzone) nagestreefd te worden.

Massa en vorm van het gebouw

- Hallen en loodsen met eenvoudige hoofdvormen. Blinde straatwanden zijn te vermijden.
- Aanbouwen staan de herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.

Detailering

- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote gevelvlakken worden door middel van geleiding van de wand in materiaal of vorm aangepast op de maat en schaal van het gebied.
- Detailering van kozijnen, deuren of poorten zijn eenvoudig maar zorgvuldig.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal in overeenstemming met de industriële sfeer van het bedrijventerrein plaatmaterialen voor wanden en daken.
- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gevels van plaatmateriaal.
- Reclamevoering dient terughouden uitgevoerd te worden in hoogte, omvang kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Geen fotoblad aanwezig

Nr	Gebied	Gemeente	kaartblad
51 (d) Vergelijkbaar Begrenzing	Ven-Zelderheide Siebengewald, Tuindorp, Wellerlooi Niet nader bepaald, dichtbebouwde linten	Gennep	01
Omgeving	Structuur - historisch lint zonder kernvorming - beperkte cluster		
Hoofdstructuur	Historisch patroon van lintbebouwing; Kleefseweg, Vensestraat en Zandsteeg; Noordelijk van Spiekerbeek cluster (Kerkvonder) van jongere bebouwing. Laag niveau van voorzieningen. Straten zijn dichtgeslibd met jongere bebouwing in groter variëteit van functies, schaal en vorm van gebouwen en materiaal. Het gebied van de woonkern vloeit weg in het dichtgebouwde buitengebied tegen de randen.		
Open ruimte	Ontsluitingsstructuur over historische linten met kenmerkende rechtstanden; overgangen naar buitengebied, de begrenzing van de kern is niet duidelijk en vloeit weg. Het gebied Kerkvonder vormt een cluster van bebouwing rond de kerk met jongere bebouwing rond het zwaartepunt van het bebouwde gebied. Relatie met de Spiekerbeek is niet als specifieke kwaliteit uitgewerkt. De Spiekerbeek doorsnijdt de woonkern.		
Inrichting	De rechtstanden met brede wegprofielen en amorfe straatwanden geven het gebied een typerende maar niet eenduidig positieve uitstraling. Dit wordt versterkt door de inrichting rond grootschalige bebouwing (agrarische of opslagloodsen). Er is geen inrichting die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunt.		
Rand	De randen naar de Niers en Spiekerbeek zijn niet als kwaliteit te ervaren; de overgang naar het agrarisch landschap Ringbaan of Landgoed Zelder is minimaal te ervaren doordat diverse bebouwing en functies uitwaaiëren waardoor de karakteristieke open ruimte dichtgeslibd is.		
Bebouwing	Historische bebouwing, typologie langschuur, sterk verspreid over linten. Over gehele kern zijn in diverse bouwvormen opvullingen gerealiseerd, variërend van bungalows tot tweekappers met daartussen agrarische bedrijfs- en opslagloodsen in sterk verschillende maten en materialisatie. Het gebied oogt hierdoor heel sterk gevarieerd; kenmerkend is het ontbreken van enige vorm van eenheid.		
Relatie	Er zijn geen relaties tussen bebouwing en omgeving; het gebrek hieraan is kenmerkend maar niet in positieve zin als ruimtelijke kwaliteit.		
Waardering	Laag op gebied van belevingswaarde door gebrek aan samenhang en specifieke ruimtelijke kwaliteit, neutraal ten aanzien van de gebruikswaarde. De wooncluster Kerkvonder, neutraal in belevingswaarde.		
Identiteit	zwak, grote diversiteit is kenmerkend voor gebied.		
Dynamiek	Laag, gemiddeld voor kleine bouwen. Mogelijk hoog voor potentiële veranderingen zoals die in het verleden steeds hebben plaatsgevonden.		
Ontwikkelingen	beperkt, uitbreiding woongebied "omgeving Hogeweg".		
Visie	Opwaardering van de belevingswaarde en uitstraling gebied door voor nieuwe ontwikkelingen en vergunningvrije bouwwerken een sturende regeling in te stellen. Inbreidingen in de linten dienen bij voorkeur in gebiedseigen materiaal en vormen uitgewerkt te worden met als doel diversiteit niet verder uit te breiden en een neutraal karakter versterken. Mogelijkheid om voor het gebied voor alle activiteiten een lichte vergunningplicht in te stellen. Herstel van de randen van het gebied door beperking bij veranderingen in functies van agrarische bebouwing of loodsen (bijvoorbeeld plan "ruimte voor ruimte"). Herinrichtingen van openbaar gebied kunnen de ruimtelijke kwaliteit ondersteunen ingeval van verbeteren uitstraling en amorf karakter, door toepassing van maat en schaal elementen. Voor plan "Omgeving Hogeweg" wordt geen afzonderlijk beeldkwaliteitplan voorzien.		

51 (d) Ven-Zelderheide - vervolg -

Welstandsregime Regulier welstandsgebied

Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden. Voor het uitbreidingsplan "Omgeving Hogeweg" wordt gestreefd naar inpassing van nieuwbouw binnen de bestaande architectuur en inrichting openbaar gebied in aansluiting op de stedenbouwkundige korrelgrootte van de bestaande kern. Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Behouden van de bestaande ruimtelijk structuur.
- Er dient aangesloten te worden op de hoofdstructuur van rooilijnen.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Kleinschalige beeld respecteren.

Detaillering

- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- of uitbouwen mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw(en) niet nadelig beïnvloeden.
-

Fotoblad nr. 22 en 23



De Brem (Heijen) - 36

Lage Schaafse weg

- De Brem kleinschalig landschap
- Kleinschalige waardevol landschap met recreatieve complexen (incidenten)
- Sterke menging van tijdelijke en permanente bebouwing met een groot contrast in materiaal- en kleurgebruik
- Belevingswaarde vanuit openbaar gebied wordt sterk beïnvloed door afscherming met groen en verschijningsvorm van permanente bebouwing



Gennep kern - 38

Stadhuis Zandstraat / E.Hofmanplein

- Markante pleinruimten in historische kern
- Typerende zichtlijnen en relaties
- Sterk contrast tussen historische en jongere bouwmassa's
- Goede afstemming gevelgeleding, materiaal en kleurgebruik
- Rooilijnen volgen verloop van de straatruimte
- Hoogwaardige inrichting openbaar gebied en architectuur versterken belevingswaarde



Zandstraat / Maasstraat

- Waardevol kleinschalig milieu
- Functies in overeenstemming met maat en schaal gebied
- Sterke tegenstelling bij gevelopbouw door reclamevoering en luifels
- Beeldbepalende variatie in materiaalgebruik en bouwmassa
- Hoogwaardige inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde



Oliestraat of Molenstraat

- Waardevol kleinschalig milieu, historisch patroon
- Typerende straatruimte met rooilijnen die straatmeander volgen
- Beeldbepalende variatie in bouwmassa en kapvormen
- Steegprofiel door beslotenheid en bebouwingshoogte
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde



Gennep kern - 38

Rand van de historische kern vanaf Niers

- Silhouet van de kern wordt vertekend door de bouwmassa langs de Niers
- Vanaf entree vormt achterkant bebouwing het aanzicht
- Geen geleiding van gevel en bouwmassa die belevingswaarde aan Niersoever kan ondersteunen



Noordwal

- Bebouwing geeft de kern een gezicht naar een harde begrenzing van het historisch kerngebied
- Bebouwing is in maat en massaopbouw een kleinschalig waardevol gebied
- Gevelgeleding en kapvormen alsook de inrichting openbaar gebied versterken de belevingswaarde



De Poel Zuidwal (schootsveld)

- Rand van de kern aan achterzijde van Zandstraat
- Open ruimte binnen de contour van de historische kern
- Contrast in ruimtelijke kwaliteit tussen groen en parkeren



Gennep kern - 38

Nijmeegseweg entree historische kern

- Zicht op silhouet van de historische kern en kleinschalige waardevolle bebouwing
- Entrepunt wordt gemarkeerd door sterke bouwmassa aan Gennepershuisweg
- Inrichting openbaar gebied en verkeersfunctie van de weg ondersteunen minimaal de belevingswaarde van de Niersoever en de toegang tot de historische kern



Zandstraat / Oostwal

- Sterk historisch straatpatroon naar de kern
- Sterk contrast tussen historische en jongere bouwmassa's
- Entrepunt wordt gedomineerd door kantoorgebouw; bouwmassa en gevelgeleding contrasteren sterk met omgeving
- Inrichting openbaar gebied wordt gedomineerd door verkeersfunctie en ondersteunt de belevingswaarde minimaal (o.a. omleiding toegangsweg centrumgebied)



Niersstraat

- Historisch straatpatroon in verlengde toegangsweg vanaf Niersbrug
- Hoogwaardig kleinschalig milieu
- Stedelijke straatprofiel door beslotenheid en straatbreedte
- Markante ruimtelijke werking door materiaal- en kleurgebruik
- Terughoudende reclamevoering heeft positieve invloed op belevingswaarde en architectuur



Gennep woonbuurten - 39

Brugstraat

- Grootschalige stedelijke bebouwingsstructuur aan verkeersweg naar centrumgebied
- Sterke ruimtevorming door bouwhoogte ten opzichte van straatprofiel met laanbeplanting
- Uniforme geleding van bouwmassa's en gevelgeleding
- Inrichting openbaar gebied draagt bij aan beleevingswaarde gebied



Spoorstraat

- Toegangsweg tot historische stedelijke kern met kleinschalige bebouwing
- Brede straatprofielen (parkeerzone) ten opzichte van de lage bebouwing en de relatief open bebouwingsstructuur
- Reclamevoering en luifels domineren het straatbeeld
- Inrichting openbaar gebied draagt minimaal bij aan beleevingswaarde van het gebied



Spoorstraat

- Toegangsweg tot historische stedelijke kern met kleinschalige bebouwing
- Grote variatie in bouwmassa's, kapvormen en straatwanden
- Brede straatprofielen (parkeerzone) ten opzichte van sterk wisselende straatwanden
- Reclamevoering en luifels domineren het straatbeeld
- Inrichting openbaar gebied draagt minimaal bij aan beleevingswaarde gebied



Gennep woonbuurten - 39

Brabantweg (bushalte)

- Entree gebied van de kern en woonbuurten
- Grootschalige ontsluitingsstructuur zonder aanliggende bebouwing (vm. spoorgebied)
- Infrastructuur met ruime groenaanplant is scheiding tussen kleinere woonbuurten
- Bebouwing is kenmerkend voor verkeerszone, busstation en parkeer gebied
- Inrichting en straatmeubilair versterken belevingswaarde van verkeersfunctie



Heijenseweg

- Kleinschalig woongebied aan historisch lint
- Entree gebied van de kern en woonbuurten
- Gevarieerde bebouwing
- Brede straatprofielen (fietspaden) ten opzichte van sterk wisselende straatwanden
- Grootschalige ontsluitingsstructuur met aanliggende kleinschalige bebouwing
- Inrichting (laanbeplanting) versterkt belevingswaarde van woonstraat



Heijenseweg

- Entree gebied van de kern en woonbuurten
- Kenmerkende groene bosrand als overgang van woonbuurten in paviljoenachtige open bebouwingsstructuur naar het omringend waardevol landschappelijk gebied
- Brede straatprofielen ten opzichte van beperkte straatwanden en zeer open bebouwingsstructuur
- Inrichting (laanbeplanting) versterkt belevingswaarde van woonstraat



Gennep woonbuurten - 39

Norbertusstraat

- Waardevol monumentaal kleinschalig woongebied van decenniumwoningen
- Sterke eenheid in vormgeving van straatwand, gevelgeleding en ruimtelijke opbouw (gesloten bouwblok)
- Complex sociale woningbouw jaren '30
- De belevingswaarde van het gebied wordt mede bepaald door de omringende straten
- De stedenbouwkundige opzet versterkt de belevingswaarde van het woongebied



Pr.Margrietstraat

- Relatief kleinschalig woonmilieu bestaande uit stroken bebouwing
- Typerend straatverloop en meebuigende rooilijn van bouwblokken
- Sterke uniformiteit in bouwvolume en materiaalgebruik
- Gedateerde inrichting van openbaar gebied met de eenzijdige laanbeplanting ondersteunt de belevingswaarde



Steendalerstraat

- Waardevol kleinschalig woongebied van decenniumwoningen in nabijheid van Norbertusstraat
- Besloten straatprofiel door geringe breedte ten opzichte van straatwand en bebouwingsstructuur
- Kleinschalige inrichting (verkeersremmers) ondersteunt de belevingswaarde van de straatruimte



Gennep woonbuurten - 39

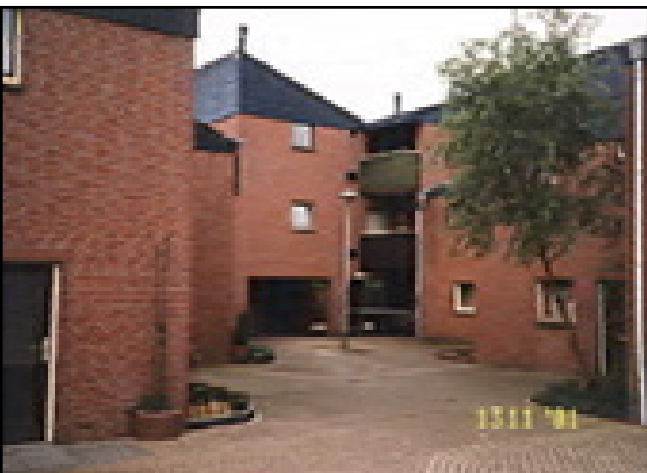
Dr Nolensstraat

- Woonstraat in decenniumbebouwing, jaren '50 - '60; relatief kleinschalig woonmilieu
- Lange zichtlijnen en breed straatprofiel
- Breed straatprofiel door geringe hoogte straatwand en bebouwingsstructuur ten opzichte van breedte straat (parkeerstroken)
- Sterke uniformiteit in bouwmassa en kappen
- Inrichting openbaar gebied draagt minimaal bij aan belevingswaarde gebied



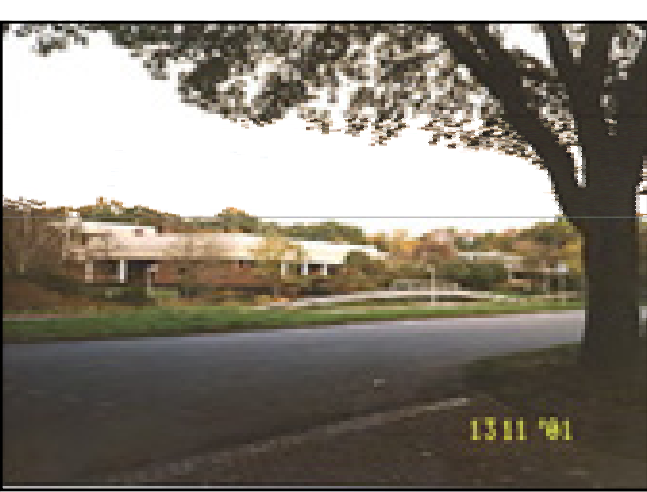
Arendstraat

- Woonstraat in decenniumbebouwing, jaren '70 - '80; relatief kleinschalig woonmilieu
- Stedenbouwkundige opzet van woonerven met sterke variatie in rooilijn
- Grote variatie in bouwvolume, kapvormen, evenals materiaal en kleur gebruik
- Overgangen openbaar gebied naar privé terreinen (bijgebouwen aan voorzijde)
- Sterke uniformiteit in bouwmassa en inrichting openbaar gebied is kenmerkend



Heidehof

- Woonstraat in decenniumbebouwing '80 - '90
- Stedenbouwkundige opzet van woonerven met sterke variatie in rooilijn
- Grote variatie in bouwvolume en sterke begrenzing openbaar gebied (geen voortuinen)
- Sterke geleiding in bouwmassa en kappen, evenals materiaal en kleur gebruik
- Gevelbeeld biedt grootschalig beeld van massa en gevelgeleding



Gennep woonbuurten - 39

Stiemensweg

- Rand van de woonbuurten als overgang naar de bosrijke omgeving
- Grootschalige bebouwing van paviljoens aan de ontsluitingslus Stiemensweg vormen de overgang van woonbuurt naar open structuur tegen bosrand
- Bouwmassa en gevelgeleding hebben een eigen vormtaal die los staat van de kleinschalige woonbuurten en lintbebouwing



Stiemensweg

- Grootschalig straatprofiel door vrijliggend fietspad en nagenoeg ontbreken van bebouwing
- Bebouwing is sterk verspreid gesitueerd langs de weg en rooilijnen zijn niet aan straatruimte gerelateerd (afgekeerd van het openbaar gebied)
- Inrichting (grootschalig) van de infrastructuur ondersteunt de belevingswaarde van overgangsgebied en rand



Stiemensweg

- Grootschalige bebouwingstructuur in bosrijke omgeving
- De verwevenheid met de landschappelijke invloed wordt versterkt door het bouwen tussen de bomen
- Door de open structuur van bebouwing van verschillende bouwmassa en bouwhoogte wordt de belevingswaarde van overgangsgebied en rand versterkt



De Grens bedrijventerrein- 40

Entree

- Relatief kleinschalig milieu bedrijventerrein in bouwmassa en bouwhoogte
- Ruimtelijke geleding in hoofdgebouwen en bijgebouwen ontbreekt
- Sterk contrast in materiaal en kleurgebruik
- Inrichting openbaar gebied en gebruik van voorterreinen ondersteunen belevingswaarde minimaal



De Grens

- Geleding bouwmassa in representatief deel, entreezone en loodsen
- Grootchalige bouwmassa en gevelonderdelen
- Gevelarchitectuur en materiaal toepassing van kleinere schaalorde
- Inrichting openbaar gebied en voorterrein ondersteunt de belevingswaarde



De Grens

- Zonering bouwmassa's door situering loodsen en inrichting voorterrein
- Grootchalig karakter wordt versterkt doordat verschillende functies in grote loodsen ondergebracht zijn
- Maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik en gevelindeling zijn ondergeschikt aan industrieel karakter
- Inrichting openbaar gebied vloeit weg in de open bedrijventerreinen



Groote Heeze bedrijven - 41

Hoofdstraat

- Entreegebied bedrijventerrein, randzone van relatief kleinschalig milieu
- Ruimtelijke geleding van bouwmassa's, functies en inrichting voorterreinen; situering georiënteerd op openbaar gebied
- Eenheid van bebouwingshoogte en situering
- Contrast in gevelgeleding, materiaal en kleur
- Inrichting (grootschalig) van de infrastructuur ondersteunt de belevingswaarde gebied en randzone



Havengebied de Groote Heeze

- Grootschalige milieu in bouwhoogte en bouwmassa; landmark (incident) in het Maaslandschap
- Complex en onderdelen staan op zich zelf als een "stad" aan het water
- Belevingswaarde wordt sterk beïnvloed door inrichting bedrijfsterrein en zicht vanaf haven (randzone)
- Groot contrast in gevelgeleding, materiaal- en kleurgebruik



Haven gebied

- Grootschalig milieu havengebied
- Groot contrast in beeldvorming van gevelgeleding en materiaalgebruik
- Belevingswaarde wordt sterk beïnvloed door inrichting bedrijfsterrein en zicht vanaf haven Grootschalige reclamevoering domineert de beeldvorming van het gebied
- Inrichting (grootschalig) van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde minimaal



Heijen woonbuurt - 42

Nieuwwijkstraat

- Kleinschalig woonmilieu van decennium bebouwing
- Centrale groen ruimte met kerk temidden van kleinschalige woonkern
- Inrichting van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde



Dionisiusstraat

- Kleinschalig woonmilieu van decennium-woningen
- Kenmerkende variatie in kapvormen en bouwmassa's
- Eenheid van materiaal en kleurgebruik
- Markant hoogteverschil (stroomrug) binnen de kern
- Inrichting van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde



Kasteel Huis Heijen

- Monumentale bebouwing (incident) met bijbehorende groenstructuur
- Object vormt sterk contrast met de schaalgrootte van bebouwing in de directe omgeving
- Kasteel Heijen (incident)



De Looi landelijk lint - 44

De Looi (Looiseweg) vanaf overzijde Niers

- Waardevol kleinschalig landschap
- Relatief kleinschalige bebouwing van agrarische oorsprong
- Groenwallen en groenschermen ondersteunen belevingswaarde



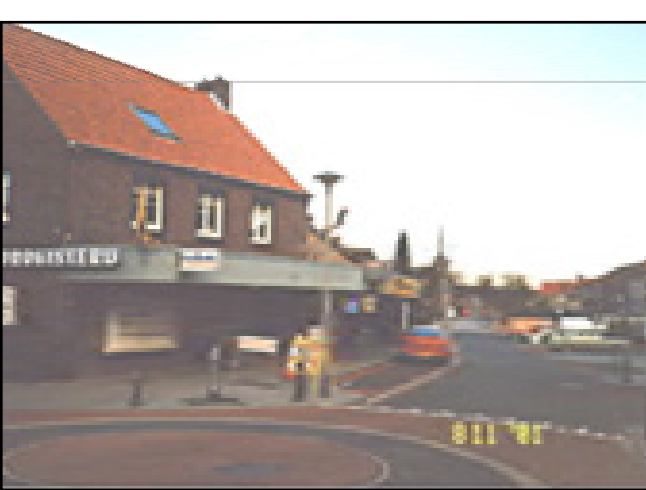
Bebouwing landgoed Zelder vanaf de Steeg

- Grootchalige bouwvolumes van agrarisch bedrijf vormen sterk contrast met de relatief kleinschalige historische bebouwing
- Grootchalige verschijningsvorm wordt versterkt door geleiding bouwmasa, materiaal- en kleurgebruik
- Belevingswaarde wordt sterk bepaald door afschermdende werking van groenwallen en situering (verschijningsvorm) hoofd en bijgebouwen



Complex Landgoed Zelder

- Kleinschalig monumentaal complex, met typerende landelijke uitstraling
- Bouwmasa en gevelgeleding met materiaal en kleurgebruik sluiten bepalen streekeigen karakter
- De afschermdende werking van het landschappelijke groen heeft een positieve invloed op de belevingswaarde



Milsbeek woonbuurt - 45

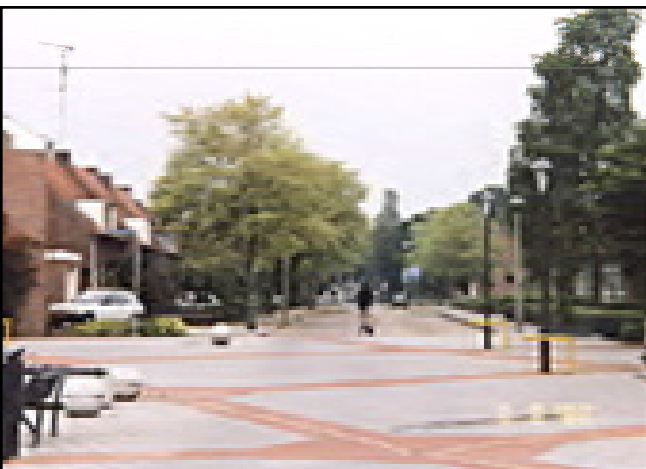
Kerkstraat

- Toegangsgebied vanaf de rijksweg
- Relatief breed straatprofiel
- Te geringe en open structuur straatwand
- Toepassing van vreemde vormelementen (luifels, reclame) en dominerende parkeerruimte
- Relatief hoogwaardige inrichting openbaar gebied rondom winkels ondersteunt de belevingswaarde van de kleinschalige landelijke kern niet optimaal



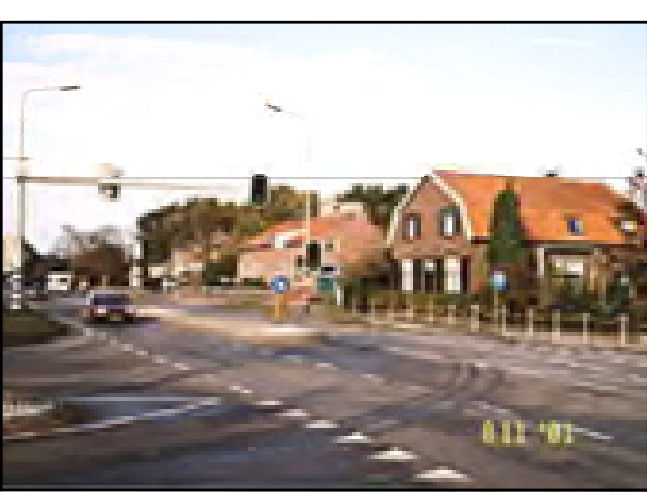
Schuttersplein

- Markante open plek in kleinschalig milieu
- Pleinruimte wordt minimaal ondersteund door lage pleinwand en open structuur
- Parkeerfunctie en grote oppervlakte domineren plein
- Relatief hoogwaardige inrichting van openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde minimaal
- Stedelijke grootschalige stoffering van het plein vormt contrast met kleinschalig milieu



Schuttersplein / Schoolstraat

- Waardevol kleinschalig milieu met open bebouwingsstructuur
- Relatief brede straatprofielen ten opzichte van hoogte straatwand worden gecompenseerd door bomen
- Groen karakter van woonstraten versterkt de belevingswaarde
- Harde overgang van inrichting openbaar gebied tussen straat en plein



Milsbeek woonbuurt - 45

Rijksweg hoek Kerkstraat

- Contrast tussen kleinschalige bebouwing en grootschalige inrichting verkeersweg
- Belevingswaarde van toegang tot kern Milsbeek aan Rijksweg is minimaal
- Entrepunt wordt gedomineerd door verkeersfunctie Rijksweg
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde minimaal



Kerkstraat

- Kleinschalig milieu met open structuur
- Grote variatie in vorm en kleur
- Relatief brede straatprofielen ten opzichte van hoogte straatwand
- Beeldvorming van de straatruimte is sterk afwisselend door geleding parkeerruimte en overgang in plein
- Relatief hoogwaardige inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde minimaal



Onderkant landelijk lint - 46

Open gebied vanuit Ringbaan

- Waardevol kleinschalig landschap
- Relatief kleinschalige bebouwing van agrarische oorsprong
- Groenwallen en groenschermen ondersteunen belevingswaarde
- Grootschalig complex op achtergrond vormt sterk contrast met kleinschalig milieu



Kroefsestraat

- Relatief kleinschalige bebouwing met omringende groenelementen
- Typerende bouwmassa's en dakvormen; gevelgeleding en materiaalgebruik sluiten aan op de omgeving
- Kleurgebruik contrasteert met de hoofdpopzet van donkere baksteen in de omgeving
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde



Kroefsestraat

- Typerende bouwmassa en dakvorm sluiten aan op de omgevingskenmerken
- Gevelgeleding, kleur- en materiaalgebruik contrasteren sterk met de omgeving
- Hergebruik van bestaande gebouwen of aangepaste vernieuwbouw in dit waardevol gebied is te verkiezen



Ottersum woonbuurt - 47

Sint Janstraat

- Groot contrast tussen kleinschalig waardevol milieu en nieuwbouw
- Nieuwbouw is relatief hoogwaardig van vormgeving en detaillering maar gevelopeningen, dakopbouw en bouwhoogte zijn groter dan bij belendende gebouwen
- De nieuwe invulling tendeert naar een grotere schaalorde en meer stedelijke invulling van het woongebied



Raadhuisplein

- Groot contrast tussen kleinschalig waardevol milieu en nieuwbouw
- Nieuwbouw is relatief hoogwaardig van vormgeving en detaillering, wel schaalvergroting
- Door het brede straatprofiel is de beleevingswaarde van de pleinruimte minimaal
- Dominante verkeersfunctie van de St. Janstraat



Grogterberg

- Kleinschalig woonmilieu, decenniumbebouwing jaren '80 - '90
- Relatief zorgvuldige inrichting en bebouwing
- Grote variëteit in dakvormen en dakkapellen aan de straatzijde
- Relatief brede straatprofielen ten opzichte van hoogte straatwand
- Relatief hoogwaardige inrichting openbaar gebied ondersteunt beleevingswaarde minimaal



Ottersum woonbuurt - 47

Ottersumseweg

- Kleinschalig milieu aan verkeersweg
- Grote diversiteit in bouwmassa's en kapvormen
- Relatief brede straatprofielen ten opzichte van hoogte straatwand en open structuur
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde minimaal



Nijmeegseweg hoek Ottersumseweg

- Grootchalige bebouwing aan de rand van de kern met kleinschalig milieu
- Bouwmassa en gevelgeleding met kleur- en materiaalgebruik vormen sterk contrast met de omgeving
- Reclamevoering is overheersend en versterken contrast met kleinschalig milieu
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde minimaal



Achterzijde Nijmeegseweg

- Vanuit het landschap is de bouwmassa aan de Nijmeegseweg nog sterker contrasterend
- De bebouwing en geleding van vormen sluiten niet aan op het kleinschalig milieu aan de rand
- De belevingswaarde van de omgeving wordt in grote omtrek in sterke mate beïnvloed
- De inrichting van het bedrijfsterrein en ontbrekende afscherming ondersteunen de ruimtelijke werking minimaal



Ovenberg en Driekronen - 48

Bloemenstraat

- Relatief kleinschalig milieu van bebouwing en landschap
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde
- Functioneel passende situering steenfabriek



Achterbroek / rand van het gebied Ovenberg

- Kleinschalig milieu van bedrijfsloodsen vormt met voorkanten de begrenzing naar het landschap
- Grote variatie in materiaal- en kleurgebruik
- De bebouwing neemt naar de rand toe af in bouwvolume en geleding naar functies
- De belevingswaarde van het openbaar gebied wordt minimaal ondersteund door de inrichting



Sprokkelveld gebied Ovenberg

- Kleinschalig milieu van bedrijfsloodsen vormt met voorkanten de begrenzing naar het landschap
- Sterke verschillen in vormgeving van loodsen en gebouwen
- Grote variatie in materiaal- en kleurgebruik
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde minimaal



Ovenberg en Driekronen - 48

Rijksweg / Driekronenstraat

- Grote variatie in bedrijfsloodsen met grootschalige bouwmassa's
- Vanaf Rijksweg groot contrast in bouwvormen en materiaalgebruik
- De afschermende werking van het landschappelijke groen heeft een positieve invloed op de belevingswaarde



Drie Kronen vanaf de Kroefseweg

- Groot contrast in bouwmassa's van bedrijven ten opzichte van het kleinschalig landschap van het gebied Onderkant
- Geleding van bouwvolume, kleur- en materiaalgebruik versterken de contrasten



Sprokkelveld woonstraat

- Kleinschalig woonmilieu contrasteert sterk met de aanwezige bedrijfsbebouwing
- Grote diversiteit bouwvormen en functies Relatief brede straatprofielen ten opzichte van hoogte straatwand en open structuur
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde



Ringbaan - 49

Ringbaan / Biezendijk

- Relatief kleinschalige bouwclusters in agrarisch gebied van blokpatronen
- Bebouwing komt voor als “krentenpap”, overal verspreid in gebied
- Grote variatie in bouwmassa's
- Belevingswaarde wordt sterk bepaald door afscherpende werking van groenwallen en situering (verschijningsvorm) hoofd- en bijgebouwen



Hondsdiepsebaan

- Relatief kleinschalige bouwclusters in agrarisch gebied van blokpatronen
- Bebouwing komt voor als “krentenpap” overal verspreid in gebied
- Grote variatie in bouwmassa's van loodsen en woningen
- Belevingswaarde wordt sterk bepaald geleding in landschap door middel van groenwallen en laanbeplanting



Ringbaan beeld in noordelijke richting

- Typerend voor het gebied is de schakering van clusters bebouwing en bomenrijen waardoor het beeld ontstaat van een “coulissenlandschap” tegen de bosrand op de achtergrond
- De verspreid liggende clusters zijn nadrukkelijk zichtbaar als kenmerk van “krentenpap”



Ven-Zelderheide woonbuurt-51

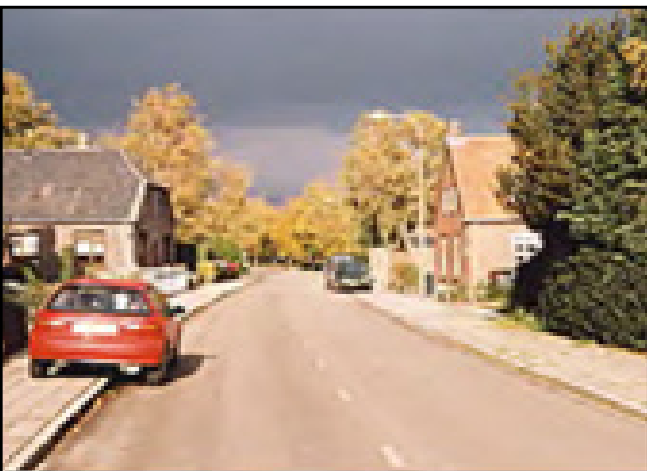
Eindstraat

- Kleinschalige bebouwingslinten die vanuit de kern Ven-Zelderheide uitwaaiëren
- Zeer brede straatprofielen ten opzichte van de lage bebouwing en de zeer open bebouwingsstructuur



Vensestraat hoek Kapellerweg

- Monumentale kapel (incident) aan de rand van de woonkern
- Samen met de omringende groeninrichting een markant object in de kern
- De uitstraling van het object op de omgeving is minimaal



Vensestraat doorzicht

- Kleinschalig woonmilieu
- Zeer brede straatprofielen ten opzichte van de lage bebouwing en de zeer open bebouwingsstructuur
- De straatruimten worden gedomineerd door de lange zichtlijnen
- Markante situering van bebouwing langs de straatruimte met verspringende rooilijnen
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde



Ven-Zelderheide woonbuurt-51

Vensestraat (doorzicht)

- Kleinschalig woonmilieu
- Grote variatie in kapvorm, materiaal- en kleurgebruik
- Brede straatprofielen t.o.v. de lage bebouwing en de zeer open bebouwingsstructuur
- Lange zichtlijnen
- Markante situering van bebouwing langs de straatruimte met incidenteel verspringende rooilijnen



Kleefseweg (Landgoed Roepaan)

- Monumentale bebouwing (incident) in buitengebied met bijbehorende groenstructuur
- Cultuurhistorisch en landschappelijk een waardevol object



Kleefseweg (Landgoed Roepaan)

- Monumentale bebouwing (incident) vormt sterk contrast met de schaalgrootte van bebouwing in de directe omgeving

Nr	Thema	Gemeente	kaartblad
A52	Infrastructuur	algemeen	
Begrenzing	Omgeving rijksweg met incidentele bebouwing of kleinschalige clusters bebouwing en lintbebouwing		
Omgeving	niet bebouwd gebied – infrastructureel lint van rijksweg en grote wegen		
Hoofdstructuur	Hoofdverbindingsweg, voornamelijk de Rijksweg (historische route) die door alle gemeenten loopt en veel kernen doorsnijdt of raakt.		
Open ruimte	Doorgaande weg, De Rijksweg (historische route) loopt parallel aan de Maas op hoger gelegen terrein en vormt hiermee tevens een begrenzing open uiterwaard en gesloten bos /heide gebied. Nabij kernen neemt de dichtheid van bebouwing toe maar de ruimtelijke opbouw is sterk amorf.		
Inrichting	hoofdzakelijk verkeerstechnische inrichting; afscherming van bebouwing. Ter plaatse van kruispunten is inrichting meestal niet ondersteunend voor het gebied.		
Rand	Nabij bebouwing en kernen minimaal waarneembaar, grenzen bebouwing (achterkanten) in het groen.		
Bebouwing	vrij liggende woningen of agrarische en bedrijfsbebouwing, bebouwing met minimale relatie met openbare ruimte. Incidentele commerciële doeleinden met extreme en ongewenste reclame uitingen. Kleinschalige clusters bebouwing die langs of bij de Rijksweg gesitueerd zijn. Markant zijn de langgevel boerderijen, een bouwlaag met mansarde kap die als woningen of commerciële functies gebruikt worden. Markant is de herhaling van het type “langschoor” (kop- of langgevel), van oudsher agrarisch gebruikte gebouwen die momenteel voor woondoeleinden of commerciële functies benut worden.		
Relatie	bebouwing en open ruimte hebben geen duidelijke relatie.		
Waardering	neutraal; hoofdzakelijk verkeersfunctie.		
Identiteit	neutraal; De incidentele spreiding van bebouwing langs de verkeersweg geeft het gebied rond de verkeerswegen wel een specifiek karakter.		
Dynamiek	gemiddeld bij woningen over kleine bouwen of kleine bouwplannen tot mogelijk hoog bij bedrijven		
Ontwikkelingen	Streven naar verbetering entree punten bij kernen en streven naar beperking reclame Voering voor horeca en bedrijven.		
Visie	Handhaven kleinschalige structuur, bouwvormen en streekeigen materiaal gebruik. Vooral aandacht voor de typerende bebouwing van langschooren. Bedrijfsvestigingen, commerciële horeca doeleinden of uitbreidingen qua vormgeving aanpassen op streekeigen kleinschalige uitstraling. Aandacht op versterken identiteit en belevingswaarde vanuit oogpunt van een verbindingsweg tussen dorpen in het open landschap.		

A52 Infrastructuur -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van incidentele bebouwing aan een weg met verkeersfunctie in het landschap te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden. Bij groepjes bebouwing of clusters is oriëntatie op de hoofdweg(en) bepalend.

Bij grotere complexen of monumentale gebouwen dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de specifieke belangen van de belevingswaarde van de gebouwen.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen..

Massa en vorm van het gebouw

- Individuele woonhuizen en boerderijen met vrijstaande bijgebouwen.
- Per kavel is er een hoofdmassa. Aan- en uitbouwen dienen de hoofdvorm herkenbaar te laten.
- Gebouwen in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen, overwegend een afgeplatte en horizontale geleding van massa.
- Bij langschuren (kop- of langgevel) dient de typerende bouwmassa en (mansarde) kap behouden te blijven, mogelijk door bijgebouwen achter de hoofdmassa te situeren of af te schermen.

Detaillering

- Kozijnen, deuren, daklijsten en regenpijpen eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
 - Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor gestucte gevels en details.
 - Reclame uitingen uiterst terughouden behandelen.
 - Technische voorzieningen en installaties in gedekte en neutrale kleuren.
-

Fotoblad thema's nr. 1

Nr	Thema	Gemeente	kaartblad
A53	Incidenten / Recreatie complexen	Algemeen	
Vergelijkbaar	camping, vakantiewoningen, manege, hotels en kuuroorden, dagrecreatie, horeca complexen en sportcomplexen.		
Begrenzing	incidentele gebieden of objecten		
Omgeving	Binnen bebouwd gebied – incidenten of complexen binnen onbebouwd gebied		
Hoofdstructuur	object of incidenteel gebied in open landschap, verspreid liggend over de gehele Gemeente; structuur van bebouwing of functie wijkt sterk af van directe omgeving.		
Open ruimte	niet van toepassing.		
Inrichting	geen inrichting die ondersteunend is voor het gebied of vanwege specifiek belang of uitstralingsniveau een afzonderlijke inrichting.		
Rand	niet waarneembaar, achterkanten meestal afgeschermd in het groen.		
Bebouwing	vrij liggende woningen, jongere bebouwing (complexen van woningen) binnen afgebakend terrein.		
Relatie	verkaveling en bebouwing gegroeid uit gebruik, mogelijk ook recente planmatige ontwikkelingen (golfbanen complex of vakantiebungalowpark).		
Waardering	neutraal		
Identiteit	neutraal		
Dynamiek	gemiddeld bij woningen over kleine bouwen of kleine bouwplannen tot mogelijk hoog bij bedrijfsmatige complexen.		
Ontwikkelingen	Versterking recreatie voorzieningen en verbetering aanbod door hoogwaardige kwaliteit.		
Visie	Handhaven kleinschalige structuur, binnen bouwvormen en materiaal gebruik bij afzonderlijke gebouwen of monumentale complexen. Bij grotere complexen dient inpassing in de omgeving dan wel afscherming naar de omringende omgeving nagestreefd te worden. De inzet voor welstandsbeleid is het recreatieve karakter te combineren met landschappelijke inpassing qua maat, schaal en materiaal keuze.		

A53**Incidenten / Recreatie complexen****-vervolg-****Welstandsregime Geen afzonderlijk welstandsregime**

De incidenten maken meestal deel uit van een groter gebied en het bijbehorend welstandsregime, bijzonder of regulier welstandsbeleid.

Gebiedsgerichte Beoordelingskaders

- Recreatieve functies waar commerciële bedrijvigheid de boventoon voert. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen aan de entree vanaf de openbare weg verdienen de grootste zorg en aandacht.
- Ontwikkelingen dienen het karakter van de omgeving in positieve zin te ondersteunen; in relatie tot de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Bebouwing is georiënteerd en gericht op de weg.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Minder aantrekkelijke functies en activiteiten dienen afgeschermd te worden in de richting van het openbaar gebied.

Massa en vorm van het gebouw

- Bebouwing met eenvoudige hoofdvormen. Blinde straatwanden zijn te vermijden.
- Aanbouwen staan de herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.

Detaillering

- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote gevelvlakken worden door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm aangepast op de maat en schaal van het gebied.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren. Mogelijk frisse accenten voor gevels.
- Reclamevoering dient terughouden uitgevoerd te worden in hoogte, omvang, kleurstelling en verlichting. Gestreefd wordt naar bedrijfsnamen en -logos binnen het gevelvlak of vrijstaand op voorterrein.

Fotoblad thema's nr. 2 en 3

Nr A54 Vergelijkbaar Begrenzing	Thema Buitengebied	Gemeente algemeen	kaartblad
	Gebieden die niet als afzonderlijke welstandsgebieden zijn aangegeven.		
Omgeving	Onbebouwd gebied – open landschap van uiterwaarden Maas, agrarische gronden en bosgebieden met incidenteel en vrijstaande bebouwing.		
Hoofdstructuur	Het buitengebied bestaat uit diverse typologieën van cultuurlandschap en gedeeltelijk Natuurgebieden. De kernen, bebouwingslinten en kleine clusters worden omgeven door onbebouwd gebied met daarin incidentele bebouwing of clusters van bebouwing.		
Open ruimte	Het landschap is te ervaren vanaf randen en doorgaande wegen.		
Inrichting	geen inrichting die ondersteunend is voor het gebied		
Rand	worden gevormd door overgang kernen en landschap. Grotendeels niet waarneembaar, achterkanten in het groen		
Bebouwing	Vrij liggende woningen of agrarische en bedrijfsbebouwing, bebouwing met minimale relatie met openbare ruimte. Incidentele commerciële doeleinden met extreme en ongewenste reclame uitingen. Kleinschalige clusters bebouwing die langs of bij de Rijksweg gesitueerd zijn. Markant zijn de langgevel boerderijen, een bouwlaag met mansarde kap die als woningen of commerciële functies gebruikt worden. Markant is de herhaling van het type “langschoor” (kop- of langgevel), van oudsher agrarisch gebruikte gebouwen die momenteel voor woondoeleinden of commerciële functies benut worden. In het buitengebied liggen veelal monumenten of monumentale complexen die als bijzonder incident en op grond van hun cultuurhistorische waarde veelal bepalend zijn voor de belevingswaarde en inrichting van het betreffend gebied. Deze objecten vallen veelal onder het regime van de Monumentenwet. Incidenteel kunnen agrarische of toeristisch commerciële belangen een afzonderlijke belangenbehartiging vereisen. Deze objecten zijn op de kaartbladen indicatief aangegeven. Voor de concrete vermelding en aanvullende regelgeving wordt verwezen naar de gemeentelijke Monumentenlijst.		
Relatie	verkaveling en bebouwing gegroeid uit gebruik		
Waardering	neutraal, gemiddeld tot hoog voor karakteristieke incidenten.		
Identiteit	neutraal		
Dynamiek	gemiddeld bij woningen over kleine bouwen of kleine bouwplannen tot mogelijk hoog bij bedrijven		
Ontwikkelingen	Geen. Incidenteel functie veranderingen bij agrarische bebouwing of als onderdeel van het beleid “ruimte voor ruimte”.		
Visie	Welstandsbeleid gericht op handhaven bestaande veelal kleinschalige structuur, binnen bouwvormen en overeenkomstig streekgebonden materiaal gebruik. Van toepassing op gebieden die niet als afzonderlijke welstandsgebieden zijn aangegeven. Ten aanzien van monumenten en monumentale complexen (boerderijen, kastelen of kloosters) is of de Monumentenwet van toepassing of mogelijk spelen dusdanige belangen dat een afzonderlijke regime van regelgeving of toetsing aan welstandsregels noodzakelijk is. Hierbij zijn de gebiedsgerichte beoordelingskaders maatgevend voor de verdere toetsing aan het welstandsbeleid • Verwezen wordt naar de aanduiding van M op de kaarten.		

A54 Buitengebied -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

Ontwikkelingen dienen het beeld van incidentele bebouwing aan een weg met verkeersfunctie in het landschap te ondersteunen. Verstoring van het karakter dient voorkomen te worden. Bij groepjes bebouwing of clusters is oriëntatie op de hoofdweg(en) bepalend.

Bij grotere complexen of **monumentale gebouwen** dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de specifieke belangen van de belevingswaarde van de gebouwen.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Vorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur en structuur van rooilijnen.

Massa en vorm van het gebouw

- Individuele woonhuizen en boerderijen met vrijstaande bijgebouwen.
- Gebouwen zijn overwegend vrijstaande hoofdmassa.
- Gebouwen in een laag met kap, zadeldak bij kleinere gebouwen, overwegend een afgeplatte en horizontale geleding van massa.
- Kap van grote boerderij gebouwen met gebiedseigen kapvorm (bijvoorbeeld stolp dak).

Detaillering

- Eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen en pannen als dakafwerking, hout en kleinschalige plaatmaterialen voor wanden.
 - Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle, synthetische kleuren. Mogelijk frisse accenten voor gevels.
 - Reclame voering uiterst terughoudend behandelen.
 - Technische voorzieningen en installaties in gedekte en neutrale kleuren.
-

Fotoblad thema's nr. 4 en 5

Nr	Thema	Gemeente	kaartblad
A55 Vergelijkbaar Begrenzing	Glastuinbouw Bergen en Gennep, <u>uitzondering gemeente Arcen en Velden.</u> Bebouwing die in het hele gebied kan voorkomen.	algemeen	
Omgeving	Onbebouwd gebied – open landschap van uiterwaarden Maas, agrarische gronden met incidenteel en vrijstaande bebouwing.		
Hoofdstructuur	Het buitengebied bestaat uit diverse typologieën van cultuurlandschap en gedeeltelijk Natuurgebieden. De kernen, bebouwingslinten en kleine clusters worden omgeven door onbebouwd gebied met daarin incidentele bebouwing of clusters van bebouwing.		
Open ruimte	Het landschap is te ervaren vanaf randen en doorgaande wegen.		
Inrichting	geen inrichting die ondersteunend is voor het gebied		
Rand	worden gevormd door overgang kernen en landschap. Sterk waarneembaar, meestal niet afgeschermd door groen. Vooral door de verlichting werkt deze bebouwing sterk verstrend op de belevingswaarde van de omgeving.		
Bebouwing	Bebouwing ten behoeve van glastuinbouw, hoofdzakelijk kassen, 3 tot 6 m hoog uitgevoerd in glas in metalen frames. Afmeting variërend van kleinschalige bouwsels tot grootschalige complexen. In sommige gebieden is een concentratie van kassen aanwezig (Tuindorp) of in ontwikkeling (gebied Schandelo) op basis van regionaal beleid (POL).		
Relatie	verkaveling en bebouwing gegroeid uit gebruik		
Waardering	neutraal, door bedrijfsmatige belangen.		
Identiteit	neutraal		
Dynamiek	afhankelijk van bedrijfsvoering of regio, hoog bij uitbreidingen in zoekgebied en bij bedrijfsverandering.		
Ontwikkelingen	Incidenteel functie veranderingen bij agrarische bebouwing of als onderdeel van het beleid “ruimte voor ruimte”. In de gemeente Arcen zijn de gebieden rondom Schandelo aangewezen als zoekgebied ontwikkeling grootschalige tuinbouw.		
Visie	Het belang van bedrijfvoering kan haaks staan op belangen van ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde. Bepalend is de dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheid van gebieden in regionaal (POL) perspectief. De bebouwing ten behoeve van glastuinbouw kan mogelijk door ingrepen op niveau van architectuur verzacht worden als aanpassing naar de betreffende omgeving of er kan een afscherming met groen gerealiseerd worden die op termijn een duurzame overgang naar het landschap kan vormen. Welstandsbeleid voor bestaande bebouwing (functie verandering) dient gericht te zijn op handhaven bestaande veelal kleinschalige structuur, binnen. Van toepassing op gebieden die niet als afzonderlijke welstandsgebieden zijn aangegeven. Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden. Dit is vooral van toepassing op tijdelijk gebruik, zoals plastic tunnelkassen. Gemeente Arcen en Velden: Tuinbouwkassen zijn welstandsvrij in het gemeentelijk gebied. De bouwplannen voor tuinbouwkassen worden niet voorgelegd aan de welstand maar de bijbehorende bedrijfswoningen en bedrijfsloodsen zijn wel welstandsplichtig.		

A55 Glastuinbouw -vervolg-

Welstandsregime Regulier welstandsgebied (buitengebied)

- Commerciële bedrijvigheid voert de boventoon. Het welstandsbeleid is terughoudend. De gebouwen aan de entree vanaf de openbare weg verdienen de grootste zorg en aandacht.
- Ontwikkelingen dienen het karakter van de omgeving in positieve zin te ondersteunen; in relatie tot de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient voorkomen te worden. Dit is vooral van toepassing op tijdelijk gebruik, zoals plastic tunnelkassen.
- In het gebied **Schandelo en Omgeving Schandelo**, het zoekgebied voor grootschalige glastuinbouw (POL) worden bouwplannen voor tuinbouwkassen niet voorgelegd aan de welstand. De bedrijfswoningen en bedrijfsloodsen zijn wel welstandsplichtig.

Welstandscriteria Ligging in de omgeving

- Voorgevel parallel en gericht op de weg.
- Oriëntatie van gebouwen op de hoofdstructuur; bedrijfswoningen en -loodsen vallen onder de gebiedsgerichte criteria van de betreffende deelgebieden.

Massa en vorm van het gebouw

- Individuele gebouwen.

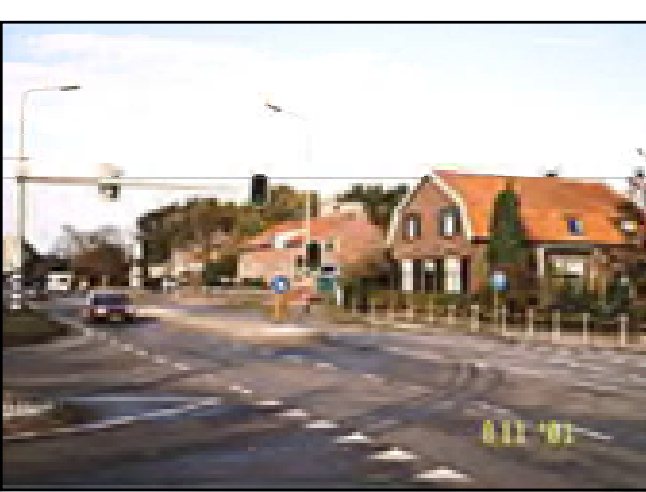
Detaillering

- Eenvoudig maar met zorg.

Materiaal en kleur

- Kleuren: gedekt met mogelijk frisse accenten voor details.
 - Reclame voering uiterst terughoudend behandelen.
 - Technische voorzieningen en installaties in gedekte en neutrale kleuren.
-

Fotoblad thema's nr. 6



Thema infrastructuur - 52

Rijksweg hoek Kerkstraat Milsbeek (Gennep)

- Contrast tussen kleinschalige bebouwing en grootschalige inrichting verkeersweg
- Belevingswaarde van toegang tot kern Milsbeek aan Rijksweg is minimaal
- Entrepunt wordt gedomineerd door verkeersfunctie Rijksweg
- Inrichting openbaar gebied ondersteunt belevingswaarde minimaal



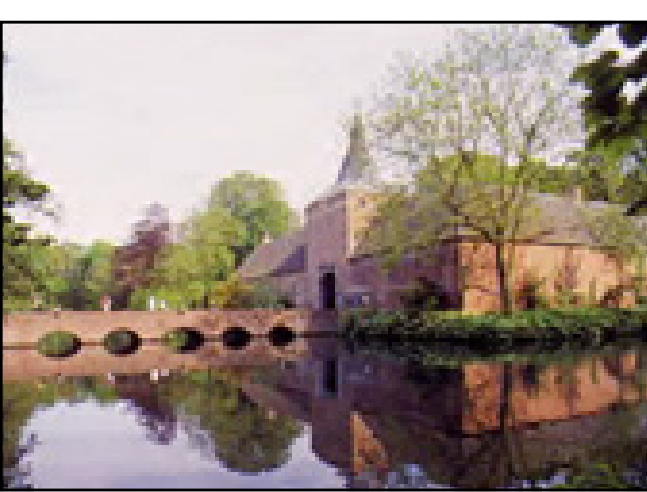
Rijksweg kruispunt Kasteellaan Well (Bergen)

- Entreegebied aan Rijksweg is amorf
- Grote variatie bouwvormen in open bebouwingsstructuur
- Belevingswaarde van openbaar gebied is minimaal door het ontbreken van ruimtegeleiding en de invloed van de verkeersfunctie



Rijksweg Velden (Arcen en Velden)

- Incident
- Woonfunctie



Thema incidenten - 53

Kasteel Arcen (Arcen en Velden)

- Toegangsgebied kasteelcomplex (commercieel recreatieve functie)
- Op zichzelf staand gebied met specifieke belevingswaarde
- Uitstraling op omliggend gebied, o.a. kern Arcen (randzone)
- Monumentaal object



Kasteel Huis Heijen (Gennep)

- Monumentale bebouwing (incident) met bijbehorende groenstructuur
- Object vormt sterk contrast met de schaalgrootte van bebouwing in de directe omgeving
- Kasteel Heijen (incident)



Kasteel Well (Bergen)

- Op zichzelfstaand gebied (omringd door gracht) met specifieke belevingswaarde
- Uitstraling op omliggend gebied, o.a. woonbuurten Well (randzone)
- Monumentaal complex (incident) met bijbehorende groenstructuur
- Uit landschappelijk oogpunt waardevol object



Thema recreatiecomplexen 53

Lage Schaafse weg De Brem (Gennep)

- De Brem kleinschalig landschap
- Kleinschalige waardevol landschap met recreatieve complexen (incidenten)
- Sterke menging van tijdelijke en permanente bebouwing met een groot contrast in materiaal- en kleurgebruik
- Belevingswaarde vanuit openbaar gebied wordt sterk beïnvloed door afscherming met groen en verschijningsvorm van permanente bebouwing



Camping aan Hengeland (Bergen)

- Recreatiegebied met bijbehorende bebouwing in kleinschalig landschap
- Incident, groot contrast met bestaande structuur qua kleur- en materiaalgebruik
- Inzichtelijk vanaf openbaar gebied en daardoor van invloed op de belevingswaarde
- Belevingswaarde wordt bepaald door afscherming met groen en verschijningsvorm van de permanente bebouwing



Kampweg 't Leuken (Bergen)

- Recreatiegebied met bijbehorende gebouwen
- Typerende bebouwing aan het water
- Contrast relatief kleinschalig waardevol landschap en watervlakte
- Belevingswaarde wordt mede bepaald door verschijningsvorm van permanente bebouwing



Thema buitengebied - 54

Silhouet Bergen vanaf Kerkstraat (Bergen)

- Markante situering in landschap
- Sterke aftekening van silhouet en rand
- Openheid landschap is typerend voor belevingswaarde bebouwd gebied



Nicolaasstraat Elsteren (Bergen)

- Kleinschalige cluster van bebouwing aan kruispunt van wegen
- Markante situering in landschap
- Sterke aftekening van silhouet en randen
- Sterke variatie bouwvolumes



Complex Landgoed Zelder (Gennep)

- Kleinschalig monumentaal complex, met typerende landelijke uitstraling
- Bouwmassa en gevelgeleding met materiaal en kleurgebruik sluiten bepalen streekeigen karakter
- De afschermende werking van het landschappelijke groen heeft een positieve invloed op de belevingswaarde



Thema buitengebied - 54

Vorstweg (Arcen en Velden)

- Typerende bouwvorm in een bouwlaag met mansardekap
- Streekeigen, historische bebouwing aan historisch patroon
- Overwegend kleinschalig landschap



Omgeving Schandelo (Arcen en Velden)

- Overwegend kleinschalig landschap
- Incidenteel grootschalige bedrijfs-bebouwing
- Groot contrast in materiaal- en kleur- gebruik
- Groot contrast in bouwmassa en gevelgeleding



Hasselt (Arcen en Velden)

- Historisch waardevol cluster
- Kleinschalige bebouwing en omgeving
- Meanderend straatpatroon
- Monumentale gebouwen
- Beleving open landschap is sterk aanwezig



Thema glastuinbouw - 55

Tuinstraat Tuindorp (Bergen)

- Grootschalige structuur verkavelings-patroon en bebouwing
- Contrast kassenbouw en overige bebouwing
- Glastuinbouw vormt contrast met open agrarische omgeving
- Belevingswaarde wordt bepaald door afscherming met groen en verschijnings-vorm bebouwing (NB. afwijkend nachtbeeld)



Rand Velden vanuit zuid-westen (Arcen en Velden)

- Kleinschalige opbouw kern afleesbaar
- Kerkgebouw domineert bebouwing
- Landmark in landschap
- Rand overgang naar landschap
- Invloed bedrijfsbebouwing buitengebied op randzone



Hoek Molendijk / Schandelo (Arcen en Velden)

- Tijdelijke bebouwing tunnelkassen
- Groot contrast in materiaal- en kleur- gebruik
- Groot contrast in bouwmassa en gevelgeleding

Algemeen.

Het gaat hierbij vooral om aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen en erfafscheidingen. Uit oogpunt van welstand is gekozen voor een onderscheid tussen voorkant en achterkant. Essentieel uitgangspunt hierbij is de situering van bouwsels ten opzichte van het openbaar gebied (straat of openbaar groen) en de mogelijke invloed op de belevingswaarde. In de concept tekst van de AMvB voor vergunningvrije bouwwerken is een concrete aanduiding opgenomen van openbaar gebied en de definitie van voorerf, zijerf en achtererf alsook de voorgevel en zijgevelvlakken.

Buren.

Aan en uitbouwen en bijgebouwen kunnen niet zonder meer gebouwd worden. Vergunningsvrije bouwwerken zijn gebonden aan maximale maten en de bouwsels moeten voldoen aan de bouwtechnische eisen (Bouwbesluit) waarvoor de eigenaar verantwoordelijk blijft. Voor afstanden tot de percelen van buren gelden minimale afstanden en de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van burennrecht, waarin onder meer bepaald is dat toestemming van buren nodig is voor bebouwing op de erfgrns.

Lichte vergunningplicht

Voor bouwen aan de voorkant is dus wel een bouwvergunning nodig, zij het dat hiervoor een nieuwe procedure gaat gelden die een stuk korter wordt dan de tot nu toe gebruikelijke procedure, de zogenoemde lichte bouwvergunning. Deze procedure gaat ook gelden voor vergunningsvrije bouwwerken bij monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten. Deze vergunning gaat ook gelden voor enkele onderdelen die onder de reguliere vergunningplicht vallen, onder meer de aanbouw van kleine balkons, zonwering bij andere gebouwen dan woningen en reclamezuilen.

In grote lijnen betekent de lichte vergunningsplicht dat er een preventieve toets plaats kan vinden, welstandstoetsing "mag" plaatsvinden en de termijn voor de afhandeling is korter dan bij de reguliere termijn.

Toelichting regelgeving per categorie kleine bouwplannen

Deze aparte regelgeving is opgesteld voor de veel voorkomende kleinere bouwplannen om informatie en behandeling voor mogelijke bouwplannen optimaal klantgericht (duidelijk en zo mogelijk ook snel) af te kunnen werken. De regelgeving is opgebouwd op grond van de bouwvergunningenregimes: vergunningsvrij, reguliere vergunningsplichtig en licht vergunningsplichtig. Doel van dit deel van de regelgeving is om via een sneltoets en bijbehorende sneltoetscriteria bouwvoorvragen versneld te kunnen afhandelen.

Bepaling van het bouwvergunningregime

Duidelijk dient gesteld te worden welke bouwwerken vergunningvrij zijn en onder welke voorwaarden alsnog sprake is van reguliere vergunningsplicht. Vervolgens dient bepaald te worden of bij reguliere vergunningsplicht volstaan kan worden met een lichte vergunningplicht of dat een versnelde procedure (sneltoets) gevolgd kan worden.

De sneltoets en bijbehorende sneltoetscriteria zijn uitgesplitst naar type van bouwplannen waarvoor zogenaamde "trendsetters" aanwezig zijn in de directe omgeving van de bouwvoorvraag en gebieden waar geen "trendsetters" aanwezig zijn. Immers bij reeds bestaande en goedgekeurde objecten zou een vergunning niet meer uitgesloten kunnen worden.

De sneltoets en bijbehorende sneltoetscriteria zijn vervolgens ook uitgesplitst naar bouwvoorvragen die wel aan openbare gebieden gesitueerd zijn (voorvanten maar zo mogelijk ook "achtervanten") of niet aan openbare gebieden (achtervanten) gesitueerd zijn. Hierbij is van belang dat de situering van bouwplannen ten opzichte van het openbaar gebied mede bepalend is voor de belevingswaarde.

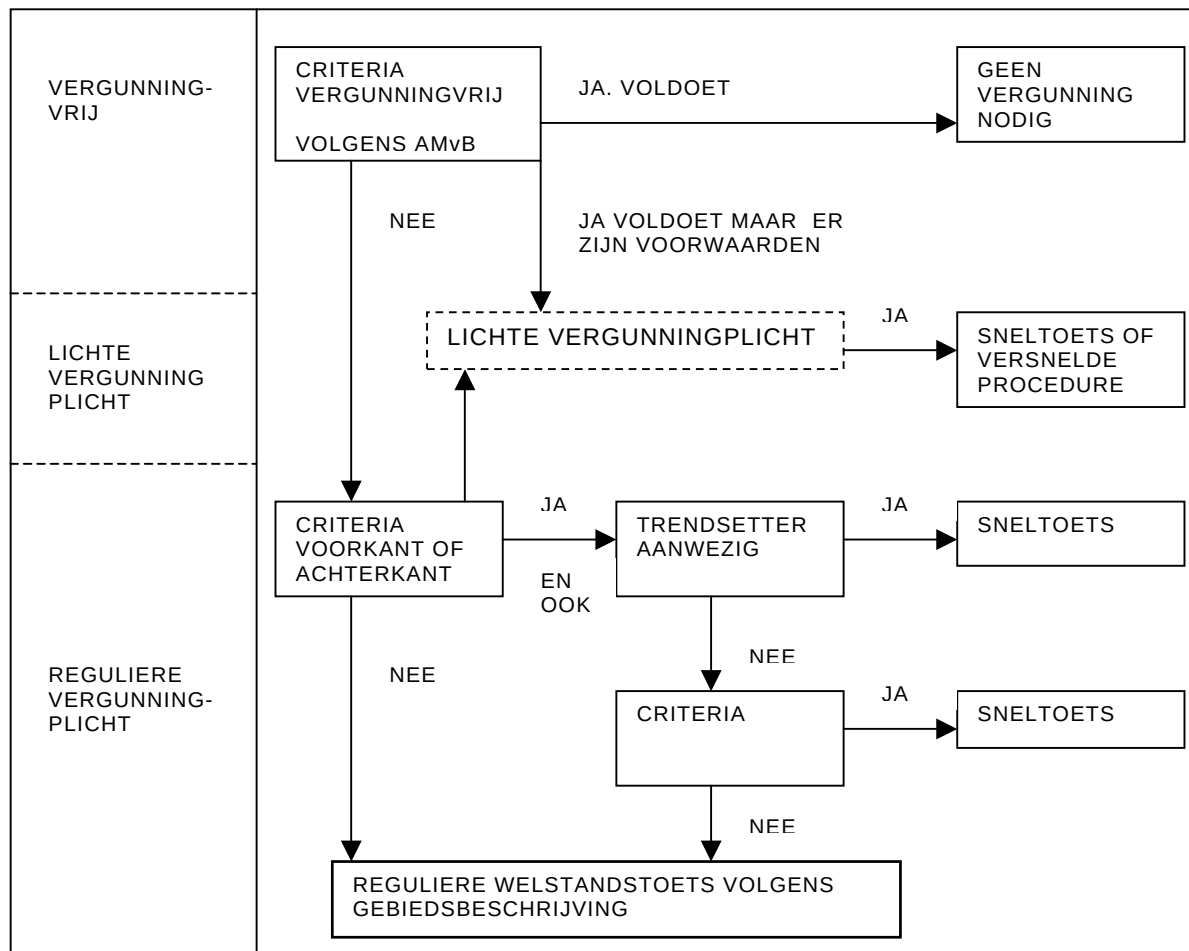
In alle overige gevallen worden kleine bouwplannen via de reguliere vergunning behandeld.

Vrije bouwwerken

De Algemene Maatregel van Bestuur waarin de vrije bouwwerken staan opgesomd is nog niet formeel vastgesteld. Ter wille van het inzicht in deze materie is de conceptregeling die in februari aan de Tweede Kamer is voorgelegd bijgevoegd (bijlagen nummer 4).

Met nadruk zij er op gewezen dat dit niet de definitieve versie is; er kunnen nog wijzigingen optreden. Deze AMvB wordt samen met de wijziging van de woningwet naar verwachting in juli 2002 van kracht.

Schema vergunningenregimes voor kleine bouwplannen



AAN- EN UITBOUWEN

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid.

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningsplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Aan- en uitbouwen worden in grote hoeveelheden gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar een herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Sneltoetscriteria

De hieronder genoemde sneltoetscriteria zijn vooral bruikbaar voor standaard aan- en uitbouwen die in architectonische vormgeving overeenkomen met het oorspronkelijke gebouw. Dat wil echter niet zeggen dat burgemeester en wethouders niet willen meewerken aan aan- of uitbouwen die juist contrasteren met het oorspronkelijke gebouw. Daarvoor kunnen echter geen absolute welstandscriteria worden geformuleerd. Deze bouwplannen worden dan ook aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de algemene en de gebiedsgerichte welstandscriteria toepast.

Bepaling van het bouwvergunningregime

Vergunningsvrij

Een aan- of uitbouw aan de achterkant of zijkant is vergunningsvrij als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

Plaatsing:

- Minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.
- Afstand tot het naburig erf minimaal 1.50 meter.
- Indien zijerf grenst aan openbare weg of openbaar groen minimaal 3.00 meter vanaf zijgevellijn.

Hoogte:

- Bij een hoofdgebouw van 1 bouwlaag in ieder geval niet hoger dan het oorspronkelijk hoofdgebouw en maximaal 3.25 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein, of;
- Bij een hoofdgebouw met meerdere bouwlagen max. 0.15 m boven vloer 1ste verdieping

Diepte:

- Maximaal 2.50 m gemeten vanaf oorspronkelijke gevel.

Breedte:

- Niet breder dan oorspronkelijke gevel.

Cumulatie:

- Tot maximaal 50% van oorspronkelijk achter- of zijerf.

Overig:

- Niet geplaatst bij een monument en in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening
- Geen sprake van plaatsing bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning.

lichte vergunningplicht

Voor aan- of uitbouwen die niet vergunningsvrij zijn moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 5 meter.
- De bruto-oppervlakte niet meer dan 50 m².

In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Sneltoets (Welstandscriteria) aan- en bijbouwen

Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Als er geen trendsetter is, voldoet een aan- of uitbouw aan de achterkant of zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Sneltoetscriteria; aan- en uitbouwen niet grenzend aan openbare ruimte indien geen trendsetter aanwezig is.**Plaatsing:**

- Bij een zijaanbouw minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.
- Bij een zijaanbouw mag de zijaanbouw de achtergevelrooilijn niet overschrijden.

Hoogte:

- Tot de eerste bouwlaag met een maximum van 3.25 meter gemeten vanaf aansluitend terrein.

Oppervlakte:

- Variabel totdat maximaal 50% oorspronkelijk zij- of achtererf is bebouwd.

Diepte:

- Maximaal 3.25 meter gemeten vanaf oorspronkelijke gevel.

Breedte:

- Niet breder dan oorspronkelijke gevel.

Algemene vormgeving:

- Rechthoekige of afgeronde vorm.
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw.

Gevelkleur en materiaalgebruik:

- Afgestemd op het hoofdgebouw.

Kapvorm, -richting, kleur en materiaal:

- Vorm en richting afgestemd op het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.
- Plat dak of vanuit het hoofdgebouw afgeleide kapvorm (richting en helling) en niet meer dan 0.10 meter overstek.
- Geen doorgetrokken dakvlakken vanaf de kap van het hoofdgebouw.

Overig:

- Geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijv. uitbouw aan uitbouw of bijgebouw).
- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor aan- en uitbouwen

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

Als er **geen trendsetter** is, voldoet een aan- of uitbouw aan de voorkant of zijkant die wel grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Sneldoetscriteria; aan- en uitbouwen wel grenzend aan openbare ruimte indien geen trendsetter aanwezig is.

Plaatsing:

- Bij een zijaanbouw minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.
- Bij een zijaanbouw mag de zijaanbouw de achtergevelrooilijn niet overschrijden.

Hoogte:

- Tot de eerste bouwlaag met een maximum van 3.25 meter gemeten vanaf aansluitend terrein.

Oppervlakte:

- Variabel tot dat maximaal 50% oorspronkelijk zij- of voorerf is bebouwd.

Diepte:

- Op voorerf maximaal 1.00 meter gemeten vanaf oorspronkelijke gevel.
- Op zijerf grenzend aan openbare ruimte maximaal 2.00 m gemeten vanaf oorspronkelijke gevel.

Breedte:

- Maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke gevel.

Algemene vormgeving:

- Rechthoekige of afgeronde vorm.
- Vormgegeven als erker met een lage gemetselde opbouw met kozijnen, die smaller is dan de oorspronkelijke gevel.
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van het hoofdgebouw.

Gevelkleur en materiaalgebruik:

- Afgestemd op het hoofdgebouw.

Kapvorm, -richting, kleur en materiaal:

- Vorm afgestemd op het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.
- Plat dak en niet meer dan 0.10 meter overstek.
- Kap doorgetrokken boven de entree.
- Geen doorgetrokken dakvlakken vanaf de kap van het hoofdgebouw.

Overig:

- Geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijv. uitbouw aan uitbouw of bijgebouw).
- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor aan- en uitbouwen.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

BIJGEBOUWEN

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Het bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen: gevels en dakvlakken in donkere gedekte kleuren, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke gebouw.

Sneltoetscriteria

De hieronder genoemde sneltoetscriteria zijn vooral bruikbaar voor standaard bijgebouwen met een bescheiden uiterlijk. Dat wil echter niet zeggen dat burgemeester en wethouders nooit willen meewerken aan contrastrijke bijgebouwen. Daarvoor kunnen echter geen absolute welstandscriteria worden geformuleerd. Deze bouwplannen worden dan ook aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de algemene en de gebiedsgerichte welstandscriteria gebruikt.

Bepaling van het bouwvergunningregime

Vergunningsvrije bijgebouwen

Een bijgebouw aan achterkant of zijkant is vergunningsvrij als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

Plaatsing:

- Minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.
- Afstand tot het naburig erf minimaal 1.50 meter.
- Bij plaatsing op achtererf indien aansluitend zijerf grenst aan openbare weg of openbaar groen minimaal 3.00 meter vanaf zijgevelrooilijn.
- Indien achtererf grenst aan openbare weg of openbaar groen minimaal 1.00 meter vanaf openbare weg of groen.

Hoogte:

- Maximaal 3.00 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein.

Oppervlakte:

Maximaal 30 m².

Cumulatie:

- Tot maximaal 50% oorspronkelijk achter- of zijerf.

Overig:

- Niet geplaatst bij een monument en in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening
- Geen sprake van plaatsing bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning.

lichte vergunningplicht

Voor bijgebouwen van beperkte omvang die niet vergunningsvrij zijn moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd indien:

Licht vergunningplichtige bijgebouwen:

- Hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 5 meter;
- De bruto-oppervlakte niet meer dan 50 m².

Vergunningsvrij overige bouwwerken

Overige grondgebonden bouwwerken aan voor-, achter- of zijkant zijn vergunningsvrij als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

Hoogte:

- Maximaal 1.00 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein.

Oppervlakte:

- Maximaal 2.00 m².

Cumulatie:

- Tot maximaal 50% oorspronkelijk zij- of voorerf.

Overig:

- Niet geplaatst bij een monument en in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening

Lichte vergunningplicht

Voor overige grondgebonden bouwwerken van beperkte omvang die niet vergunningsvrij zijn moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd indien:

Licht vergunningplichtige bijgebouwen:

- Hoogte gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 5 meter;
- De bruto-oppervlakte niet meer dan 50 m².

In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Sneltoets (Welstandscriteria) bijgebouwen

Een bijgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde **trendsetter**. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Als er **geen trendsetter** is, voldoet een bijgebouw aan de achterkant of zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Sneltoetscriteria; bijgebouwen niet grenzend aan openbare ruimte indien geen trendsetter aanwezig is.**Plaatsing:**

- Minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.
- Meer dan 1.50 meter uit erfgrans.

Hoogte:

- Maximaal 3.25 meter gemeten vanaf aansluitend terrein.

Oppervlakte:

- Variabel tot in totaal 50% van oorspronkelijk zij- of achtererf is bebouwd.

Algemene vormgeving:

- Duidelijk rechthoekig en geen opvallende details.

Gevelkleur en materiaalgebruik:

- Materiaal in beginsel afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout (bijvoorbeeld rabatdelen).
- Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik.

Kapvorm, -richting, kleur en materiaal:

- Vorm en richting afgestemd op het hoofdgebouw.
- Licht hellend of plat dak en niet meer dan 0.10 meter overstek.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 meter.
- Materiaal- en kleurgebruik van kap afgestemd op het hoofdgebouw.

Overig

- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor bijgebouwen.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een bijgebouw niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

Als er **geen trendsetter** is, voldoet een bijgebouw aan de voorkant of zijkant die wel grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Sneltoetscriteria; bijgebouwen wel grenzend aan openbare ruimte indien geen trendsetter aanwezig is.

Plaatsing:

- Meer dan 1.50 meter uit erfgrens grenzend aan openbare ruimte.

Hoogte;

- Op voorerf maximaal 1.00 meter gemeten vanaf aansluitend terrein.
- Op zij- of achtererf grenzend aan openbare ruimte en 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn maximaal 3.25 meter gemeten vanaf aansluitend terrein.

Oppervlakte:

- Op voorerf maximaal 2.00 m²
- Op zijerf grenzend aan openbare ruimte en 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn variabel totdat maximaal 50% oorspronkelijk zijerf is bebouwd.

Algemene vormgeving:

- Duidelijk rechthoekig.
- Geen opvallende details.

Gevelkleur en materiaalgebruik:

- Materiaal in beginsel afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout.
- Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik.

Kapvorm, -richting, kleur en materiaal:

- Vorm en richting afgestemd op het hoofdgebouw.
- Licht hellend of plat dak en niet meer dan 0.10 meter overstek.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 meter.
- Materiaal- en kleurgebruik van kap afgestemd op het hoofdgebouw.

Overig

- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor bijgebouwen.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een bijgebouw en overige grondgebonden bouwwerken niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandsc commissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

OVERKAPPINGEN

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Een overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag.

De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

De gemeente streeft naar een bescheiden uiterlijk van de overkappingen: dakvlakken in donkere gedekte kleuren, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Een belangrijk kenmerk is de transparantie, de zijwanden van een overkapping mogen niet worden dichtgezet.

Bouwvergunningregime

Vergunningsvrij

Een overkapping aan achterkant of zijkant is vergunningsvrij als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

Plaatsing:

- Minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.
- Afstand tot het naburig erf minimaal 1.50 meter.
- Bij plaatsing op achtererf indien aansluitend zijerf grenst aan openbare weg of openbaar groen minimaal 3.00 meter vanaf zijgevelrooilijn.
- Indien achtererf grenst aan openbare weg of openbaar groen minimaal 1.00 meter vanaf openbare weg of groen.

Hoogte:

- Maximaal 3.00 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein.

Oppervlakte:

- Maximaal 30 m².

Cumulatie:

- Tot maximaal 50% oorspronkelijk achter- of zijerf.

Overig:

- Niet geplaatst bij een monument en in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening
- Geen sprake van plaatsing bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning.

lichte vergunningplicht

Voor overkappingen die niet vergunningsvrij zijn moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 5 meter.
- De bruto-oppervlakte niet meer dan 50 m².

In alle andere gevallen moet een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Sneltoets (Welstandscriteria) overkappingen

Een overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde **trendsetter**. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Als er **geen trendsetter** is, voldoet een overkapping aan de achterkant of zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Overkappingen aan de voorkant worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

Sneltoetscriteria; overkappingen niet grenzend aan openbare ruimte indien geen trendsetter aanwezig is.**Plaatsing:**

- Minstens 3.00 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn.
- Meer dan 1.50 meter uit erfgrans.

Hoogte:

- Maximaal 3.25 meter gemeten vanaf aansluitend terrein.

Oppervlakte:

- Variabel tot in totaal 50% van aansluitend zij- of achtererf is bebouwd.

Algemene vormgeving:

- Duidelijk rechthoekig en geen opvallende details.

Gevelkleur en materiaalgebruik:

- Materiaal in beginsel afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout.
- Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere tinten. Geen opvallend kleurgebruik.

Kapvorm, -richting, kleur en materiaal:

- Vorm en richting afgestemd op het hoofdgebouw.
- Licht hellend of plat dak en niet meer dan 0.10 meter overstek.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 meter.
- Materiaal- en kleurgebruik van kap afgestemd op het hoofdgebouw, betonnen dakpannen, keramische pannen, hout of riet.

Overig:

- Maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw.
- Minimaal aan 2 zijden open.
- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor overkappingen.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een overkapping niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

DAKKAPELLEN EN DAKRAMEN

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor dakkapellen worden zeer veel aanvragen ingediend. Tegelijkertijd zijn ze als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel mag nooit ten koste gaan van de karakteristiek van het schuine dak. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bijna altijd heeft een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een schuin aangekapte dakkapel. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Sneltoetscriteria

De hieronder opgestelde welstandscriteria hebben voornamelijk betrekking op dakkapellen voor eenvoudige zadeldaken. Als er sprake is van een complexe samengestelde dakvorm (mansardekap, schildkap, e.d.) zal de bouwaanvraag worden beoordeeld door de welstandscommissie op basis van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria. In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak. Een dakopbouw tast het silhouet van het oorspronkelijke dak aan en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Bij huizen met een dak dat steiler is dan 30 graden is een dakopbouw zo dominant vanaf de weg dat deze niet meer voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij twee- of drie-onder-één-kap woningen is een dakopbouw alleen mogelijk als deze als eenheid en gelijktijdig op alle woningen wordt gebouwd. Deze blokjes zijn namelijk als eenheid ontworpen en een enkele dakopbouw zou zo'n blok geheel uit balans brengen. Ook bij dakopbouwen streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Dakopbouwen zijn nooit vergunningsvrij en hiervoor zijn geen sneltoetscriteria opgesteld. Een aanvraag voor een dakopbouw wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.

Bepaling van het bouwvergunningregime

Vergunningsvrij

Een dakkapel aan achterkant of zijkant is vergunningsvrij als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

Plaatsing:

- Bij plaatsing op zijdakvlak, zijkant niet gelegen aan openbare weg of openbaar groen.
- Afstand vanaf nok en zijkant dakvlak minimaal 0.50 meter.
- Afstand vanaf goot minimaal 0.50 meter en maximaal 1.00 meter.

Hoogte:

- Maximaal 1.50 meter.

Vormgeving:

- Niet aangekapt en ondoorzichtige zijwanden.

Cumulatie:

- Tot maximaal 50% (inclusief dakramen) van het betreffende dakvlak.

Overige:

- Niet geplaatst bij een monument en in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening
- Geen sprake van plaatsing bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning.

Vergunningvrij

Een dakraam aan de achterkant, voorkant of zijkant is vergunningsvrij als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

Plaatsing:

- Afstand vanaf nok, goot en zijkant dakvlak minimaal 0.50 meter.

Cumulatie:

- Tot maximaal 50% (inclusief dakkapellen) van het betreffende dakvlak.

Overige:

- Niet geplaatst bij een monument en in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening
- Geen sprake van plaatsing bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning.

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.
Voor een dakopbouw moet altijd een reguliere bouwvergunning worden aangevraagd.

Sneltoets (Welstandscriteria) dakkapellen

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde **trendsetter**. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Als er **geen trendsetter** is, voldoet een dakkapel aan de voorkant, achterkant of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Sneltoetscriteria dakkapellen; indien geen trendsetter aanwezig is.**Plaatsing:**

- Afstand vanaf nok, zijkant dakvlak en midden bouwmuur minimaal 0.50 meter
- Afstand vanaf goot minimaal 0.50 meter en maximaal 1.00 meter.
- Afstand tot de hoekkepers (in geval van piramide- of schilddak) minimaal 1.00 meter.
- Bij plaatsing in de zijgevel afstand tot de voorgevel minimaal 1.00 meter.

Hoogte:

- Bovendorpel maximaal 2.50 meter gemeten vanaf de goot.
- Voorvlak verticaal gemeten maximaal 1.50 meter gemeten vanaf voet dakkapel.

Breedte:

- Aan voorkant en zijkant die grenst aan de openbare ruimte maximaal 50% van breedte dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur).
- Aan achterkant en zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte maximaal 66% van breedte dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur).

Cumulatie:

- Aan een voor- of zijkant die grenst aan de openbare ruimte maximaal twee dakkapellen (inclusief dakramen) tot maximaal 50% (inclusief dakramen) van het betreffende dakvlak.
- Aan achterkant en zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte tot maximaal 50% (inclusief dakramen) van het betreffende dakvlak.

Algemene vormgeving:

- Bij meerdere dakkapellen regelmatige rangschikking op horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 0.50 meter.
- Dakkapellen en/of dakramen niet boven elkaar rangschikken.
- Dakkapellen voorzien van een plat dak met maximaal 0.10 meter overstek en een boeiboord van maximaal 0.25 meter hoog.

Materiaal, kleur en detaillering:

- Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Zijwangen dakkapel in donkere kleur, wit of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

Overig

- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor dakkapellen.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een dakkapel niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

Sneltoets (Welstandscriteria) dakramen

Een dakraam voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde **trendsetter**. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Als er **geen trendsetter** is, voldoet een dakraam aan de voorkant, achterkant of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Sneltoetscriteria dakramen; indien geen trendsetter aanwezig is.**Plaatsing:**

- Afstand vanaf nok en midden bouwmuur minimaal 0.50 meter en vanaf zijkant dakvlak minimaal 0.50 meter.
- Afstand vanaf goot minimaal 0.50 meter.
- Afstand tot de hoekkepers (in geval van piramide- of schilddak) minimaal 1.00 meter.

Hoogte:

- Verticaal gemeten maximaal 1.00 meter.

Breedte:

- Aan voorkant en zijkant die grenst aan de openbare ruimte in totaal maximaal 50% van breedte dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur).
- Aan achterkant en zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte in totaal maximaal 66% van breedte dakvlak (midden bouwmuur tot midden bouwmuur).

Cumulatie:

- Aan voorkant en zijkant die grenst aan de openbare ruimte maximaal twee dakramen (inclusief dakkapellen).
- Aan achterkant en zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte tot maximaal 50% (inclusief dakkapellen) van het betreffende dakvlak.

Algemene vormgeving:

- Bij meerdere dakramen regelmatige rangschikking op horizontale lijn.
- Dakkapellen en/of dakramen niet boven elkaar rangschikken.

Materiaal, kleur en detaillering:

- Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.

Overig:

- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor dakramen.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een dakraam niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

KOZIJN- EN/OF GEVELWIJZIGINGEN

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam of deur. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele gevelwijzigingen.

Bepaling van het bouwvergunningregime

Vergunningsvrij

Het veranderen van een kozijn, venster, raam, gevelpaneel of deur aan achterkant of zijkant is vergunningsvrij als aan onderstaande voor waarden wordt voldaan.

Plaatsing:

- Bij wijziging aan zijkant, het zijerf niet gelegen aan openbare weg of openbaar groen.

Algemeen:

- De draagconstructie van het gebouw blijft ongewijzigd.

Overige:

- Niet geplaatst bij een monument en in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening
- Geen sprake van plaatsing bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning.

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

Sneltoets (Welstandscriteria) kozijn- of gevelwijziging

Een kozijn- of gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde **trendsetter**. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Als er **geen trendsetter** is, voldoet een kozijn- of gevelwijziging aan de voorkant, achterkant of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Sneltoetscriteria kozijn en gevelwijziging; indien geen trendsetter aanwezig is

Cumulatie:

- Maximaal één gevelement per gevel verandert.

Algemene vormgeving:

- In voorgevel wijziging als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- Samenhang en ritmiek van de straatwand wordt niet verstoord.

Kleur- en materiaalgebruik:

- Kleur- en materiaalgebruik afgestemd op oorspronkelijke voor- en achtergevel.

Overig:

- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor kozijn- en/of gevelwijzigingen.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

ERFAFSCHIEDINGEN

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd.

Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Bouwvergunningregime

Vergunningsvrij

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding aan voorkant, zijkant of achterkant is vergunningsvrij als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

Hoogte;

- Indien grenzend aan openbare weg of groen en geplaatst op de erfgrans maximaal 1.00 meter.
- Indien niet grenzend aan de openbare weg of groen of geplaatst minimaal 1.00 meter vanaf de achtererfgrans of minimaal 3.00 meter vanaf de zij- en voorerfgrans maximaal 2.00 meter.

Overig:

- Niet geplaatst bij een monument en in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening
- Geen sprake van plaatsing bij een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet) of bij een niet voor permanente bewoning bestemde woning.

lichte vergunningplicht

In alle andere gevallen moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd.

Sneltoets (Welstandscriteria) erfafscheidingen

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandsc commissie goedgekeurde **trendsetter**. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Als er **geen trendsetter** is, voldoet een erfafscheiding aan de voorkant, achterkant of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Sneltoetscriteria erfafscheidingen; indien geen trendsetter aanwezig is.**Hoogte;**

- Indien grenzend aan openbare weg of groen en geplaatst op de erfgrans maximaal 1.00 meter.
- Indien niet grenzend aan de openbare weg of groen of geplaatst minimaal 1.00 meter vanaf de achtererfgrans of minimaal 3.00 meter vanaf de zij- en voorerfgrans maximaal 2.00 meter.

Algemene vormgeving:

- Haagplanten zoals liguster of haagbeuken, volledig te begroeiën gazen hekwerken, metselwerk zoals het hoofdgebouw of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal.
- Geen toepassing van beton, kunststof, staal, rietmatten of vlechtschermen.

Kleur:

- Donkere tint of natuurlijke (aard)kleuren. Geen toepassing van opvallende kleuren.

Overig:

- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor erfafscheidingen.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een erfafscheiding niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandsc commissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

RECLAME

Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst. Met behulp van aanvullend reclamebeleid en een project voor gevelverbetering kan de gemeente het effect van reclame op de ruimtelijke kwaliteit in positieve zin te reguleren.

Sneltoets (Welstandscriteria)

Reclame-uitingen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek zijn aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde **trendsetter**. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Als er **geen trendsetter** is, voldoet een reclame-uiting in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Sneltoetscriteria reclame; indien geen trendsetter aanwezig is.

Plaatsing:

- Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel.
- Onder de dorpellijn van de eerste etage of daarmee gelijk te stellen hoogte.
- Alleen aan de entreezijde van het pand.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.
- Geen reclame-uitingen op het dak (horizonvervuiling).

Algemene vormgeving:

- In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.
- Reclame integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht.
- Geen daglichtreflecterende reclame.

Cumulatie:

- Maximaal twee reclame-uitingen per gevel.

Overig:

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.
- Geen losse merkenreclame.
- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor reclame-uitingen.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een reclame-uiting niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie, die bij de beoordeling gebruik maakt van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

3.6 Beoordelingskaders voor grote ontwikkelingsprojecten

Voor de grotere projecten die de bestaande ruimtelijke structuur qua maat en schaal te boven gaan en die niet als welstandsvrij worden benoemd, worden in het vervolg specifieke beoordelingskaders opgesteld in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Deze worden vastgesteld door de gemeenteraad.

De beoordelingskaders voor deze grotere ontwikkelingsprojecten zijn gericht op het doorgeven van de kwaliteitsdoelstellingen uit het stedenbouwkundig ontwerpproces naar het architectonisch ontwerpproces en het bereiken van consistente politieke besluitvorming in de fasen van stedenbouwkundige planvorming en van beoordeling van bouwplannen.

De welstandscommissie dient altijd in een vroegtijdig stadium bij deze planvorming te worden betrokken, eventueel door een lid als supervisor te benoemen. Dit laat onverlet dat verslag moet worden uitgebracht over de keuzes en voortgang van het proces aan de voltallige commissie. Grote betrokkenheid van (een lid van de) welstandscommissie in de vroege planstadia betekent wel dat er een balans gevonden moet worden tussen begeleiden en toetsen (een terughoudende opstelling van de commissie bij de uiteindelijke welstandstoets).

Artikel B

Overgangsbepaling

Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente, d.d.

BIJLAGE 1

(Concept) Verordening welstandscommissie voor het district Noord-Limburg

Opschrift

Verordening welstandscommissie voor het district Noord-Limburg

De raad der gemeente Gennep / Bergen / Arcen en Velden,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ... (datum), afdeling/ dienst nr. ..., inzake het instellen van een welstandscommissie voor het district, alsmede het vaststellen van voorschriften omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van deze commissie;

gelet op de artikelen 8, lid 6 van de Woningwet, artikel 15, lid 1 van de Monumentenwet 1988, de artikelen 82 en 91 van de Gemeentewet en het bepaalde in artikel 3:5 van de Algemene wet bestuursrecht;

gehoord de commissie(s) ...;

overwegende dat het bestuur van de 'Stichting het Limburgs Welstandstoezicht op 29 december 1997 besloot tot beëindiging van haar activiteiten en tot ontbinding van haar stichting met ingang van 29 december 1997;

dat bij notariële akte verleden op 3 april 1998 de ontbinding van de stichting voornoemd is bevestigd en dat de vaststelling van de vereffening van het stichtingsvermogen is geëffectueerd;

dat ook voor het overige is voldaan aan een aantal wettelijke vormvoorschriften tot ontbinding van de stichting en dat deze mitsdien heeft opgehouden te bestaan;

dat op grond hiervan het reglement voor het district Noord-Limburg van de voormalige 'Stichting Het Limburgs Welstandstoezicht', vastgesteld bij besluit van het bestuur van dit district, van rechtswege is komen te vervallen;

dat vervolgens bij notariële akte van 24 april 1998 is opgericht de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg;

dat het derhalve op grond van de Woningwet noodzakelijk is, mede in samenhang met het continueren van de samenwerking van de gemeenten Gennep, Bergen en Arcen en Velden in het district Noord-Limburg, nieuwe voorschriften vast te stellen ter zake het inschakelen van een commissie belast met het welstandstoezicht en de monumentenzorg;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

'Verordening regelende de instelling, de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie voor het district Noord-Limburg'.

Hoofdstuk I *Algemene bepalingen***Artikel 1 *Begripsbepalingen***

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. de commissie: de districtscommissie van onafhankelijke deskundigen (welstandscommissie) als bedoeld in artikel 8, lid 6 van de Woningwet en de districtscommissie op het gebied van de monumentenzorg, als bedoeld in artikel 15, lid 1 van de Monumentenwet, waarvan de inschakeling is geregeld bij de verordening (...), vastgesteld bij zijn besluit van (...);
- b. de districtscommissie: de welstandscommissie als bedoeld in het samenwerkingsconvenant dat als bijlage I bij deze verordening is gevoegd;
- c. het district: het op grond van het samenwerkingsconvenant als bedoeld onder b gevormde district;
- d. de stichting: de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg
- e. de Monumentenwet: de Monumentenwet 1988;

Artikel 2 *Inleidende bepalingen*

1. Er is een districtscommissie die beziet of een aanvraag om bouwvergunning voor een bouwwerk of een standplaats niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.
2. De districtscommissie kan tevens bezien of een gemeld bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.
3. De districtscommissie adviseert burgemeester en wethouders over aanvragen om vergunning als bedoeld in artikel 11 van de Monumentenwet.

Hoofdstuk II *De bevoegdheden, de samenstelling en de benoeming van de commissie***Artikel 3 *Bevoegdheden***

De commissie is bevoegd burgemeester en wethouders te adviseren over:

- a. de toepassing van voorschriften de welstand betreffende, naar aanleiding van een door of namens burgemeester en wethouders gedaan verzoek;
- b. de toepassing van voorschriften de monumentenzorg betreffende, naar aanleiding van een door of namens burgemeester en wethouders gedaan verzoek;
- c. aspecten van beleidsvoornemens waarbij de ruimtelijke kwaliteitszorg, het welstandstoezicht dan wel de monumentenzorg in het geding zijn.

Artikel 4 *Uitsluiting van bevoegdheden*

1. Burgemeester en wethouders vragen geen advies aan de commissie over een aanschrijving wegens ernstige strijd als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet met betrekking tot het uiterlijk aanzien van een bouwwerk of standplaats, waarvoor een bouwvergunning is verleend en het betreffende bouwwerk dan wel de standplaats 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 commissie dan wel de stichting 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 commissie dan wel de stichting verzoeken hen hieromtrent te adviseren.

Artikel 5 *Samenstelling*

1. De commissie bestaat uit een voorzitter en vier leden.
2. Tenminste twee leden van de commissie zijn deskundig op het gebied van de monumentenzorg.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent de deskundigheid van de voorzitter en de leden van de commissie.
4. Burgemeester en wethouders regelen de vervanging van de voorzitter.

Artikel 6 *Benoeming, schorsing en ontslag*

De voorzitter en de leden van de commissie worden benoemd en ontslagen door de gemeenteraad op voorstel van burgemeester en wethouders.

Artikel 7 *Secretaris*

1. De secretaris van de commissie is een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaar dan wel een vertegenwoordiger van de stichting.
2. Burgemeester en wethouders wijzen een of meer plaatsvervangers van de secretaris aan.

Artikel 8 *Zittingsduur*

1. De voorzitter of een lid van de commissie kan ten hoogste voor een termijn van twee jaar worden benoemd.
2. In afwijking van het gestelde in het vorige lid kan de voorzitter of een lid eenmaal worden herbenoemd voor een periode van twee jaar.
3. De voorzitter dan wel de leden van de commissie blijven bij het verstrijken van de in de voorgaande leden genoemde benoemingstermijn hun functie vervullen totdat in de opvolging is voorzien.

- 4 Bij het ontstaan van een vacature in de commissie kan de stichting een voorstel doen tot aanbeveling van vier personen aan burgemeester en wethouders.
- 5 Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke voorziening treffen in het belang van de continuïteit van de samenstelling van de commissie.

Hoofdstuk III *Werkwijze*

Artikel 9 *Voorschriften omtrent de werkwijze*

Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften geven omtrent de werkwijze van de commissie.

Artikel 10 *Advies en bijstand*

1. De commissie is bevoegd tot het inwinnen van een ambtelijk advies en kan zich met dit doel in haar vergadering doen bijstaan door een of meer ambtenaren dan wel medewerkers, werkzaam in ondergeschiktheid dan wel onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders.
2. De commissie kan zich met instemming van burgemeester en wethouders voor het adviseren omtrent complexe bouwplannen op grond van de Woningwet en aanvragen om vergunning op grond van artikel 11 van de Monumentenwet, doen bijstaan door de stichting dan wel door andere onafhankelijke deskundigen met specifieke kennis op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit 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 11 *Vooroverleg*

1. De eerste behandeling van de bouwplannen geschiedt in de vergadering van de commissie.
2. De aanvrager en de ontwerper van het bouwplan worden in de gelegenheid gesteld om in de vergadering als bedoeld in het eerste lid dit plan toe te lichten.
3. De commissie kan een of meer leden opdragen met de aanvragers dan wel de ontwerpers van deze bouwplannen of met beiden overleg te voeren.
4. Het overleg als bedoeld in het tweede lid, geschiedt door het lid dan wel door deze leden voor elk bouwplan ten hoogste driemaal.
5. Na het overleg als bedoeld in het vorige lid, beoordeelt de commissie de bouwplannen ten behoeve van het uitbrengen van het advies aan burgemeester en wethouders.
6. Het gestelde in de vorige leden is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de behandeling van plannen op grond van de Monumentenwet.

Artikel 12 *Onderzoek ter plaatse door de commissie*

1. De commissie kan een onderzoek ter plaatse instellen, indien zij bij de beoordeling van het plan als bedoeld in artikel 11, leden 5 en 6 van oordeel is dat dit onderzoek redelijkerwijs voor de vervulling van haar taak als bedoeld in artikel 2 van deze verordening nodig is. Gelijke bevoegdheid als bedoeld in de vorige volzin heeft de

stichting, ingeval burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in artikel 22 van deze verordening tot het inwinnen van een contra-advies.

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 13 *Onvolkomenheden van geringe betekenis in het ontwerp bouwplan*

1. De commissie waakt er tegen dat omtrent een bouwplan, waaraan onvolkomenheden kleven van geringe betekenis en waaromtrent het overleg als bedoeld in artikel 11, leden 3 en 4 tot een negatief oordeel heeft geleid omtrent dit plan, advies wordt uitgebracht aan burgemeester en wethouders.
2. Zodra een omstandigheid als bedoeld in het vorige lid zich voordoet en de commissie van oordeel is dat de in dit lid bedoelde onvolkomenheden op eenvoudige wijze ongedaan kunnen worden gemaakt, treedt de commissie, 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 Monumentenwet.

Artikel 14 *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, een lid van de commissie dan wel de stichting of een andere onafhankelijke deskundige aanwijzen die de architectuursupervisie heeft over de binnen deze gebieden te ontwikkelen bouwplannen.
2. De door het lid van de commissie dan wel de stichting of de onafhankelijke deskundige begeleide bouwplannen binnen een gebied als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, brengt schriftelijk advies uit aan de commissie.

Artikel 15 *De inschakeling van de commissie omtrent ruimtelijke kwaliteitsplannen*

Burgemeester en wethouders kunnen stedenbouwkundige plannen, plannen voor de (her)inrichting van de openbare ruimte en ontwerp-bestemmingsplannen, alsmede ontwerpen van beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, voor advies aan de commissie voorleggen.

Artikel 16 *Openbaarheid van de vergaderingen van de commissie*

1. De vergaderingen van de commissie worden in het openbaar gehouden.
2. De deuren worden gesloten indien de voorzitter van de commissie, de leden van de commissie dan wel de aanvrager en/ of de ontwerper van een (bouw)plan van oordeel zijn dat klemmende redenen, geheimhouding rechtvaardigen.
3. De commissie beslist vervolgens of de in het vorige lid genoemde klemmende redenen aanwezig zijn die zich tegen openbaarheid van de vergadering verzetten.
4. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van een goede behandeling van de (bouw)plannen, nadere regels stellen omtrent de openbaarheid van vergaderingen.

Artikel 17 *Onpartijdige behandeling*

De voorzitter en de leden van de commissie nemen niet deel aan de behandeling van een bouwplan dan wel een aanvraag om vergunning op grond van artikel 11 van de Monumentenwet, indien daarbij de schijn van partijdigheid in het geding kan zijn.

Artikel 18 *Wijze van planbeoordeling*

1. De commissie beoordeelt het bouwplan op grond van de welstandscriteria als bedoeld in artikel 9.1 van de bouwverordening van de deelnemende gemeente.
2. Bij de beoordeling als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, handelt de commissie 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 commissie van oordeel is dat bijzondere omstandigheden nopen tot afwijking van het gestelde in het tweede lid van dit artikel dan geeft zij bij het uitbrengen van het advies aan burgemeester en wethouders, schriftelijk gemotiveerd aan op grond waarvan een afwijking van de beleidsregel gerechtvaardigd is.

Artikel 19 *Gebruik van terminologie bij advisering*

Het uit te brengen advies als bedoeld in artikel 18, formuleert de commissie in heldere en duidelijke bewoordingen. Het gebruik van abstracte taal en vakjargon wordt in beginsel zoveel mogelijk vermeden. Indien abstract taalgebruik en het bezigen van vakjargon als bedoeld in de vorige volzin onvermijdelijk is, bevat het advies van de commissie ter voorkoming van het bemoeilijken van de interpretatie voor burgemeester en wethouders, de aanvrager en de ontwerper, een nadere uiteenzetting.

Artikel 20 *Uitbrengen advies*

1. De commissie kan geen besluit nemen indien niet tenminste twee leden aanwezig zijn. Indien stemming wordt gevraagd dienen tenminste 3 leden aanwezig te zijn. In dit geval wordt het besluit genomen bij meerderheid van stemmen.
2. Indien een advies wordt uitgebracht op grond van artikelen 42, lid 2 en 48, eerste lid van de Woningwet, dienen minimaal twee leden aanwezig te zijn die over deskundigheid beschikken op het gebied van de welstand.
3. Indien een advies wordt uitgebracht op grond van artikel 11 van de Monumentenwet, dienen ten minste twee leden aanwezig te zijn die over deskundigheid beschikken op het gebied van monumentenzorg.
4. Het advies van de commissie wordt schriftelijk en gemotiveerd uitgebracht aan burgemeester en wethouders. Het advies omvat een voorstel voor de op het bouwplan op grond van de Woningwet dan wel het plan op grond van de Monumentenwet door burgemeester en wethouders te nemen beslissing. Aan het advies wordt een

verslag toegevoegd van de vergadering van de commissie, waarin de beoordeling van het plan als bedoeld in artikel 11, leden 5 en 6 plaatsvond.

5. Van een minderheidsstandpunt in de commissie wordt in het advies melding gemaakt, indien die minderheid van de leden van de commissie dit verlangt.

Hoofdstuk IV *Bijzondere bepalingen*

Artikel 21 *Afwijking van het advies*

1. Indien burgemeester en wethouders op grond van de toetsing van het advies van de commissie van oordeel zijn dat feiten en omstandigheden nopen tot het afwijken van het advies, maken zij alvorens hieromtrent een beslissing te nemen, hun standpunt gemotiveerd kenbaar aan de commissie.
2. Indien een omstandigheid zich voordoet als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, bieden burgemeester en wethouders de commissie de gelegenheid binnen een door hen te stellen termijn haar gevoelen hieromtrent kenbaar te maken.

Artikel 22 *Second opinion-advies*

1. Indien burgemeester en wethouders zich niet kunnen verenigen met het advies van de commissie, kunnen zij ter motivering van de op de aanvraag om vergunning te nemen beslissing, een contra-advies inwinnen bij de stichting of een ander welstandsdistrict.
2. Een gelijke bevoegdheid tot het inwinnen van een contra-advies bij de stichting of een ander district, hebben burgemeester en wethouders bij het nemen van een beslissing op een bezwaarschrift in de zin van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht.
3. Alvorens tot het inwinnen van dit contra-advies over te gaan geven burgemeester en wethouders hiervan kennis aan de commissie. Burgemeester en wethouders stellen de aanvrager van de vergunning eveneens op de hoogte van het voornemen als bedoeld in het eerste lid. Het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing op een aanvraag als bedoeld in artikel 11 van de Monumentenwet.

Artikel 23 *Verslag van verrichte werkzaamheden door de commissie*

1. De commissie brengt eenmaal per jaar aan de gemeenteraad schriftelijk verslag uit van haar werkzaamheden.
2. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde verslag bevat een uiteenzetting van de wijze waarop de commissie toepassing heeft gegeven aan de criteria van redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 8, lid 6, juncto artikel 12 van de Woningwet, de beleidsregels in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, alsmede de toepassing van de criteria en beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht op grond waarvan zij de aanvragen om vergunning op grond van artikel 11 van de Monumentenwet hebben beoordeeld.

Hoofdstuk V Slotbepalingen

Artikel 24 *Inwerkingtreding*

Deze verordening treedt in werking op de derde dag na haar bekendmaking.

Artikel 25 *Citeerartikel*

Deze verordening wordt aangehaald als: 'Verordening welstandscommissie district Noord-Limburg'.

Vastgesteld door de raad der gemeente ... in zijn openbare vergadering van ... 200.

De Raad voornoemd,

De secretaris,

De voorzitter,

(Concept) Verordening welstandscommissie voor het district Noord-Limburg**Toelichting***I Algemeen deel*

Deze verordening biedt de formeel-juridische grondslag op grond van de Gemeentewet voor het functioneren van de welstandscommissie in het district Noord-Limburg. Conform artikel 82 Gemeentewet heeft de gemeenteraad in beginsel het primaat tot het instellen van commissies en regelt hij voor zover hier van belang de taken, de bevoegdheden en de samenstelling van deze commissies. Een gelijke bevoegdheid heeft de gemeenteraad op grond van artikel 91 Gemeentewet tot het instellen van vaste commissies van advies aan burgemeester en wethouders. Een voorwaarde is wél dat de gemeenteraad tot het instellen van deze vaste commissies van advies alleen kan overgaan op voorstel van burgemeester en wethouders.

De welstandscommissie is een op grond van de bijzondere wet in casu artikel 8, lid 6 van de Woningwet verplichte (vaste advies)commissie van onafhankelijke deskundigen voor het adviseren van burgemeester en wethouders omtrent redelijke eisen van welstand ter zake bouwaanvragen.

De op grond van de Monumentenwet 1988 aan burgemeester en wethouders in beginsel toegekende bevoegdheid om te beschikken op aanvragen om vergunningen, wordt ingevolge het bepaalde van artikel 59 van die wet eerst toepasselijk indien de gemeenteraad een monumentenverordening heeft vastgesteld. Als een dergelijke verordening niet is vastgesteld en in werking is getreden dan heeft de minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur ter zake de vergunningsaanvragen, beslissingsbevoegdheid. In dit geval is de reikwijdte van deze verordening beperkt tot de besluitvorming ter zake het instellen van de welstandscommissie, alsmede het regelen van de samenstelling, de inrichting en de werkwijze van deze commissie. Zie in dit verband de artikelsgewijze toelichting.

Is door de gemeenteraad een monumentenverordening vastgesteld dan leidt dit conform artikel 15, lid 1 van de Monumentenwet tot een verplichte inschakeling van een commissie op het gebied van monumentenzorg. In de Monumentenwet is in tegenstelling tot de Woningwet niet de eis opgenomen dat deze commissie uit onafhankelijke deskundigen moet zijn samengesteld. Wél blijkt uit de jurisprudentie van de bestuursrechter dat er evenwicht in de deskundigheid van de commissie wordt geëist. Hieruit kan een onafhankelijkheidseis worden afgeleid, zij het niet in de strikte betekenis zoals de Woningwet daaraan geeft voor de welstandscommissie.

Zowel de welstandscommissie als de monumentencommissie zijn wettelijke adviseurs in de zin van artikel 3:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), hetgeen betekent dat afdeling 3.3 (advisering) van deze wet van toepassing is.

Door het vaststellen van een verordening regelende de instelling, de samenstelling, de inrichting en de werkwijze van de welstands-/ monumentencommissie wordt voldaan aan de genoemde bepalingen van de bijzondere wetgeving. Voor zover het betreft de in districtsverband aangesloten gemeenten bij de voormalige 'Stichting Het Limburgs Welstandstoezicht', beoogt deze verordening te voorzien in een formeel-juridische grondslag voor het welstandstoezicht en de monumentenzorg in deze gemeenten. Het vaststellen van deze verordening is niet per definitie noodzakelijk voor de gemeenten die waren aangesloten bij de 'Stichting Het Limburgs Welstandstoezicht' omdat zij beschikken over een zelfstandig juridisch kader (verordening) voor het welstandstoezicht

en/of de monumentenzorg. Toch is ook het vaststellen van deze verordening voor deze gemeenten niet zonder belang, omdat deze (concept)verordening waarborgen beoogt te scheppen voor ordelijk verlopende adviesprocessen op het gebied van het welstandstoezicht en de monumentenzorg.

De verordening bevat bepalingen betreffende een procesmatige versterking van de advisering door de welstands-/ monumentencommissie. De in de verordening opgenomen regels stellen bijvoorbeeld eisen aan de rechtszekerheid van het vooroverleg bij (bouw)plannen, de kwaliteit van de advisering, het vragen van een second opinion en het scheppen van efficiënte en transparante procedures. Aspecten zoals openbaarheid van de vergaderingen van de welstands-/ monumentencommissie en een verplichte verslaglegging ten behoeve van de bestuurlijk- politieke verantwoording van het welstandstoezicht en de monumentenzorg, vinden regeling in deze verordening.

Deze verordening is aangepast aan de in de afgelopen jaren gewijzigde regelgeving in de Woningwet en de Gemeentewet, alsmede aan de Algemene wet bestuursrecht. Tevens wordt in de geheel herziene verordeningsbepalingen geanticipeerd op de beoogde voorgenomen wijziging van de Woningwet (TK 1998-1999, 26734), waarvan verwacht wordt dat deze vermoedelijk begin 2002 in werking zal treden.

Met deze voorgenomen wijziging van de Woningwet zal, bij een ongewijzigde parlementaire vaststelling, een aantal aspecten van bepalingen omtrent de samenstelling, de inrichting en de werkwijze van de welstandscommissie komen te vervallen, omdat deze aspecten onderwerpen betreffen die dan als voorschriften in de bouwverordening moeten worden opgenomen. Toch is het ook voor de zogenaamde zelfstandige gemeenten zinvol om vooruitlopend op de voorgenomen wijziging van de Woningwet in te spelen op de beoogde vernieuwing van het gemeentelijk welstandstoezicht en het welstandsbeleid. Hierdoor worden de bestuurlijke lasten bij de invoering van de nieuwe wetgeving gespreid en wordt tegemoet gekomen aan de maatschappelijke wensen tot het verbeteren van de transparantie van het welstandstoezicht. Een bijkomend voordeel is dat nu reeds de nodige ervaring kan worden opgedaan met het nieuwe bestuurlijk- juridische instrumentarium. Aan dit aspect is vooral aandacht besteed bij de behandeling van onder andere het overgangsrecht in het kader van de voorgenomen wijziging van de Woningwet.

Voor wat betreft de in deze verordening opgenomen voorschriften omtrent de samenstelling, de inrichting en de werkwijze van de monumentencommissie heeft de wijziging van de Woningwet geen gevolgen.

Aan het vaststellen van deze verordening door de gemeenteraad ligt mede ten grondslag een hieraan voorafgaand genomen besluit door de gemeenteraad tot het aangaan van een samenwerkingsconvenant met gemeenten om 'in districtsverband' voor zijn gemeente afzonderlijk, één uniforme verordening voor het welstandstoezicht en de monumentenzorg vaststellen, alsmede een overeenkomst tot het facultatief gebruik maken van de diensten van de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg. Concreet betekent dit dat de implementatie van het nieuwe noodzakelijke bestuurlijk- juridisch instrumentarium voor de gemeenten in districtsverband er toe leidt dat de districtsgemeenten, beschikken over een identiek samengestelde welstands-/ monumentencommissie. Voor wat betreft het aanbod van diensten van de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, voorziet de nieuwe verordening in een aantal bepalingen in een facultatieve inschakeling van deze stichting (de artikelen 4, 7, 8, 10, 12, 14 en 22). Ook de zogenaamde zelfstandige gemeenten die overgaan tot de vaststelling van een nieuwe verordening conform dit concept, kunnen facultatief mede in relatie tot het concept-samenwerkingsconvenant 'zelfstandige gemeenten', gebruik maken van de diensten van de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg.

II Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor zover op grond van het gestelde in het algemeen deel van deze toelichting niet wordt overgegaan tot het instellen van een monumentencommissie behoeven dit artikel, alsmede de overige bepalingen van deze verordening aanpassing, voor zover het betreft de bepalingen waarin de Monumentenwet dan wel de monumentenzorg met zoveel woorden wordt genoemd.

Artikel 2 Inleidende bepalingen

Met deze bepaling wordt voldaan aan de wettelijke verplichting tot het instellen van een welstandscommissie en een monumentencommissie. Uiteraard geldt deze verplichting tot het instellen van een monumentencommissie eerst dan, indien bij een verordening als bedoeld in artikel 15, lid 1 van de Monumentenwet de inschakeling van deze commissie is geregeld. Kortheidshalve wordt in dit verband volstaan met te verwijzen naar het algemeen deel van deze toelichting.

Artikel 3 Bevoegdheden

Deze bepaling brengt tot uitdrukking dat de bevoegdheid tot het uitbrengen van een advies aan burgemeester en wethouders eerst dan ontstaat zodra burgemeester en wethouders aan de welstands-/ monumentencommissie ter zake een verzoek hebben gedaan.

Dit artikel is van een ruimere strekking dan de wettelijke adviesverplichtingen conform artikel 8, lid 6 van de Woningwet (welstandscommissie) en artikel 15, lid 1 van de Monumentenwet (monumentencommissie). In dit verband wordt gewezen op het bepaalde in artikel 15 van deze verordening tot het inschakelen van de commissie omtrent ruimtelijke kwaliteitsplannen.

Artikel 4 Uitsluiting van bevoegdheden

Dit artikel brengt tot uitdrukking dat de welstandscommissie in beginsel geen repressieve toets (repressief welstandstoezicht) verricht voor wat betreft het uiterlijk van een bouwwerk of een standplaats. Artikel 19 van de Woningwet bevat een excessenregeling. In het voorgenomen wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet wordt gesteld dat de inschakeling van de welstandscommissie bij excessen niet tot een wettelijke verplichting moet leiden. Conform de inhoud van het bovengenoemde wetsvoorstel gaat het bij excessen (ernstige strijd met redelijke eisen van welstand) om evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheden van het uiterlijk. Het verplicht inschakelen van de welstandscommissie wordt in dit geval niet zinvol geacht. Dit artikel sluit het vragen van advies door burgemeester en wethouders aan de welstandscommissie in beginsel uit, behoudens de gemaakte uitzonderingen in het tweede en het derde lid.

Artikel 5 *Samenstelling*

In het belang van een evenwichtige advisering is in lid 1 van dit artikel, gekozen voor een oneven aantal leden.

Met het derde lid van dit artikel wordt beoogd burgemeester en wethouders de bevoegdheid toe te kennen om nadere eisen te stellen omtrent het profiel van de voorzitter en de leden van de welstandscommissie.

Artikel 6 *Benoeming, schorsing en ontslag*

Gekozen is voor het benoemen, schorsen en ontstaan van de voorzitter en de leden van de commissie door de gemeenteraad, teneinde te voldoen aan de wenselijkheid tot aanscherping van de controlefunctie van de gemeenteraad ten aanzien van het welstandstoezicht. In dit verband wordt gewezen op de uitgangspunten ter zake de bestuurlijk- politieke verantwoorde-lijkheid voor het welstandstoezicht, zoals deze vooralsnog zijn opgenomen in het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet (TK 1998-1999, 26734).

Artikel 7 *Secretaris*

De secretaris van de welstands-/ monumentencommissie vervult een dienstverlenende en coördinerende functie. Primair draagt de secretaris zorg voor een doelmatige ondersteuning van de voorzitter en de leden van de commissie. Dit betekent dat de secretaris verantwoordelijk is voor de administratieve voorbereiding van de vergaderingen van de commissie.

De secretaris is in beginsel verantwoordelijk voor een behoorlijke verslaglegging van de vergaderingen van de commissie en het bijhouden van de presentielijst.

Op verzoek van de voorzitter en de leden van de commissie wordt door de secretaris, informatie verstrekt over de onder de commissie berustende documenten die het belang dienen van een adequate advisering van burgemeester en wethouders. De secretaris kan de commissie aanwijzingen geven over de vorm en de inrichting van de adviezen aan burgemeester en wethouders en is belast met het ontwerpen van deze adviezen.

Op grond de ondersteunende functie is de secretaris een belangrijke intermediair tussen de commissie, burgemeester en wethouders, de beleidsafdelingen van de gemeentelijke organisatie en de in het kader van de adviestaat van de commissie, hierbij betrokken belanghebbenden. Gelet op de functie van de secretaris verdient het aanwijzen van een ambtenaar afkomstig uit een gemeentelijke organisatie aanbeveling. Teneinde een dergelijke aanwijzing van een secretaris afkomstig van een niet-gemeentelijke organisatie niet uit te sluiten, is in het eerste lid van dit artikel de mogelijkheid opgenomen om op termijn zo nodig een secretaris aan te wijzen die afkomstig is van de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg. Het tweede lid van deze bepaling is opgenomen in het belang van de continuïteit van het secretariaat indien de secretaris verhinderd is in de uitoefening van de functie.

Eenzijds staat de secretaris in een functionele relatie tot de commissie, maar aan de andere kant maakt de secretaris onderdeel uit van de hiërarchische organisatie, en is er sprake van ondergeschiktheid aan de leiding van de afdeling van de organisatie, waarin deze werkzaam is.

Voor een adequaat functioneren van de welstands-/ monumentencommissie is een zo zelfstandig mogelijke positie van de secretaris een voorwaarde. Onafhankelijkheid voor wat betreft de inhoudelijke kant van de adviesprocessen van de commissie, alsmede de taak en de bevoegdheid van de secretaris, kunnen zo mogelijk worden vastgelegd in door burgemeester en wethouders vast te stellen nadere regels. Het derde lid van dit artikel biedt hen hiertoe de mogelijkheid.

Artikel 8 Zittingsduur

Met dit artikel is beoogd om nu reeds aansluiting te zoeken met de voorgenomen wetswijziging van de Woningwet (Wijziging naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet en het project Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit, TK 1998-1999, 26734).

Met dit wetsvoorstel wordt een beperkte zittingsduur van de voorzitter en de leden van de welstandscommissie nagestreefd ter wille van een regelmatige vervanging van de samenstelling van de welstandscommissie. De maximale benoemingstermijn van de voorzitter en de leden is in het betreffende wetsvoorstel gesteld op zes jaar. In deze verordeningsbepaling wordt de normale zittingsduur van de voorzitter en de commissieleden op drie jaar gesteld, zulks met de eenmalige mogelijkheid tot herbenoeming voor alsnog een termijn van drie jaar. Hierdoor wordt conform de voorgenomen bedoelingen op rijksniveau voldaan aan een maximale benoemingsperiode van zes jaar. De leden treden af volgens een jaarlijks schema zodat continuïteit is gewaarborgd.

De benoeming voor een termijn van twee jaar heeft tot voordeel dat mede in het licht van het streven in het bovengenoemde wetsvoorstel tot het aanscherpen van de bestuurlijk- politieke verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht, ná afloop van de eerste benoemingsperiode, de gemeenteraad de mogelijkheid heeft zich te bezinnen over de herbenoeming van de voorzitter dan wel het lid van de commissie.

Opgemerkt wordt in dit verband dat het wél mogelijk is dat een voorzitter of een lid van de commissie wordt benoemd in een ander (welstands)district dan wel in een andere gemeente die tot een district behoort.

Het vierde lid biedt de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om ingeval van het ontstaan van een vacature in de commissie, eventueel de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg te nodigen, hen ter zake een voorstel te doen tot een aanbeveling van personen.

Artikel 9 Voorschriften omtrent de werkwijze

Hoofdstuk III van deze verordening bevat uiteenlopende en uitvoerige bepalingen omtrent de werkwijze van de welstands-/ monumentencommissie. Uit een oogpunt van doelmatigheid en flexibiliteit en ter voorkoming van onnodige regelverdichting, is het niet gewenst het aantal bepalingen ter zake de door de welstands-/ monumentencommissie te volgen werkwijze van advisering verdere uitbreiding te geven. In die gevallen dat het noodzakelijk mocht blijken, alsnog een voorziening te treffen in het belang van een verbetering van de werkwijze van de commissie, is in dit artikel aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend hieromtrent (alsnog) voorschriften te geven.

Artikel 10 *Advies en bijstand*

Het eerste lid van dit artikel dient het belang van een adequate advisering van de commissie aan burgemeester en wethouders. De mogelijkheid tot het inwinnen van ambtelijke adviezen door de commissie en het gebruik maken van ambtelijke bijstand ten behoeve van de commissie, verhoogt de kwaliteit van de advisering door de commissie. De benodigde informatie omtrent plannen wordt gestroomlijnd en er kan een rechtens juiste toepassing worden gegeven door de commissie, als externe adviseur in het kader van artikel 3:5 jo 3:9 Awb, voor wat betreft de in dit laatste artikel bedoelde kennisvergaring over feiten en belangen.

Daarnaast biedt de inschakeling van het ambtelijk apparaat mogelijkheden tot de gewenste coördinatie en geïntegreerde aanpak bij het beoordelen van de plannen in relatie tot de ruimtelijke kwaliteitszorg. In dit verband wordt overigens verwezen naar het gestelde in de toelichting van artikel 15 van deze verordening.

Het tweede lid heeft betrekking op omstandigheden, waarin sprake is van de beoordeling van complexe en bijzondere plannen die van grote betekenis zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en waarbij voor bepaalde onderdelen en aspecten van dergelijke plannen, de commissie niet beschikt over voldoende expertise. In dergelijke gevallen is het mogelijk dat de commissie zich de benodigde bijzondere expertise verschafft door het inschakelen van derden-deskundigen.

Teneinde voor de in dit artikel bedoelde gevallen de kosten die gemoeid zijn met het inschakelen van deze expertise te beheersen, is in het derde lid een bepaling opgenomen die de commissie verplicht tot het vragen van een voorafgaande machtiging.

Artikel 11 *Vooroverleg*

Het in dit artikel bedoelde vooroverleg is bedoeld als voorbehandeling van het ingediende bouwplan dan wel een plan in het kader van de Monumentenwet. De wijze van de planbeoordeling vindt grondslag in artikel 18 van de verordening. Het uitbrengen van het advies door de commissie aan burgemeester en wethouders is geregeld in artikel 20.

Het vooroverleg is van verkennende en richtinggevende strekking en is mede gericht op overleg met de aanvrager dan wel de ontwerper van het plan. Meer in het bijzonder wordt met dit artikel beoogd invulling te geven aan het niet in de Woningwet geregelde (informele) bouwplanoverleg.

Met de regeling in dit artikel van het informeel vooroverleg wordt meer in concreto vorm geven aan het feit dat het besluitvormingsproces in werkelijkheid veelal anders verloopt dan in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt verondersteld. Op grond van de Awb vangt dit besluitvormingsproces doorgaans aan met het indienen van bijvoorbeeld een aanvraag om bouwvergunning dan wel een vergunning ingevolge de Monumentenwet. De bestuurspraktijk is echter anders. Veelal vindt vóór het formeel indienen van de aanvraag om vergunning, uitvoerig overleg plaats tussen de aanvrager en de commissie.

Deze bestuurspraktijk van het (informele) vooroverleg levert een belangrijke bijdrage aan de doelmatigheid en de kwaliteit van de besluitvorming. Met dit vooroverleg is het niet de bedoeling om eventuele derden-belanghebbenden buiten spel te zetten. Uiteindelijk behoren burgemeester en wethouders op grond van de uitgangspunten van de Awb rekening te houden met de bij het bouwplan betrokken belangen en de eventuele (derden)belanghebbenden.

Met het vooroverleg, wordt onverminderd de in de bepalingen van de Awb gestelde normen aan bestuursorganen voor het nemen van besluiten, een bijdrage geleverd aan de efficiency en de kwaliteit van de besluitvorming, door in de voorbereidingsfase voor wat betreft het adviesaspect, duidelijkheid te verschaffen over de (on)wenselijkheid van door potentiële vergunningaanvragers, voorgenomen plannen.

Artikel 12 Onderzoek ter plaatse door de commissie

In het eerste lid is bepaald dat de welstandscommissie dan wel de monumentencommissie ten behoeve van het uit te brengen advies een onderzoek ter plaatse kunnen instellen. Zowel de welstandscommissie als de monumentencommissie zijn adviseurs in de zin van artikel 3:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Beide commissies zijn bij wettelijk voorschrift belast met het adviseren inzake door het bestuursorgaan te nemen besluiten en zijn niet werkzaam onder verantwoordelijkheid van dat bestuursorgaan. De welstandscommissie is op grond van artikel 8, lid 6 van de Woningwet, een commissie van onafhankelijke deskundigen. Burgemeester en wethouders kunnen een melding als bedoeld in artikel 42, lid 2 van de Woningwet voor advies voorleggen aan de welstandscommissie die beziet of het gemelde bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid. Daarnaast bevat artikel 48, eerste lid van de Woningwet een verplichte inschakeling door burgemeester en wethouders om hen te adviseren, omtrent een aanvraag om bouwvergunning en hierbij eveneens te bezien of het bouwwerk dan wel de standplaats niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Op grond van artikel 3:9 is het onderzoek van de welstands-/ monumentencommissie in het kader van de adviestaak op grond van de Woningwet en de Monumentenwet, gebaseerd op een onderzoek naar feiten en gedragingen. Zowel de welstandscommissie als de monumentencommissie, adviseren op grond van specifieke deskundigheid op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (welstand) en monumentenzorg burgemeester en wethouders. Voor wat betreft de uitkomsten van de adviezen van deze commissies legt artikel 3:9 Awb, burgemeester en wethouders als competent bestuursorgaan, de verplichting op zich ervan te vergewissen dat het onderzoek van deze adviseurs in de zin van artikel 3:5 Awb op zorgvuldige wijze is geschied. Dit laatste is mede van belang in relatie tot artikel 3:2 Awb.

Artikel 3:9 Awb is een verbijzondering van artikel 3:2. In dit belangrijke artikel is het formele zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur gecodificeerd. Artikel 3:2 van de Awb bepaalt dat het bestuursorgaan in dit geval burgemeester en wethouders, bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

De mogelijkheid tot een bezichtiging van de situatie ter plaatse kan een belangrijke bijdrage leveren aan de zorgvuldigheid het nemen van besluiten op grond van de Woningwet en de Monumentenwet (artikel 3:2 Awb) ten dienste van de kwaliteit van de besluitvorming. Ook kan een dergelijk onderzoek de kwaliteit van de adviezen verhogen (artikel 3:9 Awb).

Uitgangspunt bij het uitbrengen van de adviezen door de welstands-/ monumentencommissie, is echter niet dat onderzoek ter plaatse in de regel moet geschieden. Doorgaans is een bezichtiging ter plaatse van de omgeving van het voorgenomen (bouw)plan dan wel de voorgenomen activiteit in het kader van de Monumentenwet, niet nodig. De commissies moeten in het merendeel der gevallen in staat worden geacht zich een oordeel te kunnen vormen op grond van de overlegde gegevens bij ingediende bouwaanvraag, het meldingsformulier of de aanvraag met bescheiden in het kader van de Monumentenwet. Dit kan echter anders zijn in een situatie dat er gesproken kan

worden van een controversieel karakter van plannen vanuit een esthetisch gezichtspunt, dan wel de ruimtelijke kwaliteit.

Een bezichtiging ter plaatse kan ook geboden zijn in de gevallen van een bezwaar dan wel beroep ingevolge de Awb. Genoemd kunnen ook worden situaties, waarin door burgemeester en wethouders een nieuwe beslissing moet worden genomen omdat een eerdere beslissing is vernietigd door de bestuursrechter wegens gebreken in het welstandsadvies.

Het tweede lid van dit artikel is eveneens gericht op het bieden van waarborgen ter voldoening aan het zorgvuldigheidsbeginsel, als bedoeld in de artikelen 3:2 en 3:9 Awb. Daarbij is mede van belang het bieden van gelijke kansen aan degenen, wier belangen betrokken zijn bij de voorgenomen realisering van plannen.

Artikel 13 Onvolkomenheden van geringe betekenis in het ontwerp bouwplan

Dit artikel beoogt tegemoet te komen aan de eisen die voortvloeien uit het zorgvuldigheidsbeginsel zoals dit als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is gecodificeerd in artikel 3:2 Awb. Het is rechtens niet aanvaardbaar dat bijvoorbeeld een vergunning worden geweigerd dan wel een melding niet wordt geaccepteerd, wanneer de welstandscommissie dan wel de monumentencommissie van oordeel is dat het plan ná aanpassing hierdoor alsnog aanvaardbaar is. Het ligt dan voor de hand dat alvorens de commissies advies uitbrengen aan burgemeester en wethouders, deze de gelegenheid bieden het betreffende plan alsnog aan te passen.

Een zorgvuldige voorbereiding van het te nemen besluit op de aanvraag vereist, dat de belanghebbende aanvrager in de gelegenheid wordt gesteld, binnen een door de commissie te stellen termijn, alsnog aan te passen.

Artikel 14 Het adviseren omtrent de ontwikkeling van bouwplannen in aangewezen gebieden van de gemeente

Met dit artikel wordt beoogd de welstandscommissie, dan wel de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg of een andere onafhankelijke deskundige te betrekken in het vooraf ontwikkelen van bouwplannen in gebieden met een grote mate van ruimtelijke kwaliteitsrelevantie. Met een tijdige inschakeling van de commissie in dergelijke gebieden van de gemeente wordt enerzijds de samenhang met het gemeentelijk beleidsproces met de adviesfunctie van de commissie versterkt, terwijl hierdoor bovendien de informatiestroom en het kennisniveau van de commissie over de beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. In dit verband wordt overigens nog verwezen naar de toelichting behorende bij artikel 15.

Artikel 15 De inschakeling van de commissie omtrent ruimtelijke kwaliteitsplannen

De afgelopen jaren is het belang toegenomen van een goede ruimtelijke kwaliteit, waarbij een samenhangend beleid wordt nagestreefd voor ruimtelijke kwaliteitszorg. De bestuurlijke taak voor ruimtelijke kwaliteit, zoals die zich manifesteert in het welstandstoezicht, is niet alleen gericht op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Het is veelal regel dat bij ruimtelijke kwaliteitsplannen meerdere disciplines worden betrokken, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan aspecten van (landschaps-)architectuur, stedenbouw en monumentenzorg. Een dergelijke nieuwe benadering van de ruimtelijke kwaliteitszorg op lokaal niveau, vereist een bredere integratie van het welstandstoezicht in de stedenbouwkundige planvorming. Een integrale afstemming tussen ruimtelijke relevante factoren die ruimtelijke kwaliteitszorg raken is hierbij van belang. Ten behoeve van een

adequate integratie van onder meer het welstandsaspect in het totale bestuurlijke ruimtelijke kwaliteitsbeleid is het ten behoeve van de hiervoor genoemde beleidsmatige aanpak noodzakelijk, de welstands-/ monumentencommissie in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij het ontwikkelen van (kwaliteits-)plannen en het te realiseren beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 16 Openbaarheid van de vergaderingen van de commissie

Met het openbaarheidsartikel voor de vergaderingen van de welstands-/ monumentencommissie wordt geanticipeerd op de voorgenomen wetswijziging van de Woningwet (TK 1998-1999, 26734). Als het beoogde wetsvoorstel rechtskracht heeft zijn de vergaderingen van de welstandsc commissie in beginsel openbaar (artikel 12b).

Er is nu geen formeel- wettelijke regeling die verplicht tot het houden van openbare vergaderingen van zowel de welstandsc commissie als de monumentencommissie. Met deze bepaling is een weloverwogen keuze gemaakt voor het uitgangspunt dat vergaderingen van de welstandsc commissie en de monumentencommissie in beginsel openbaar dienen te zijn. Het beginsel van openbaarheid van vergaderingen is mede ingegeven door de discussies over de vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Daarbij speelt mede een rol van betekenis de algemene wens voor het meer transparant maken van de advisering op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit. Deze wens is eveneens van belang voor het beleid op het terrein van de monumentenzorg.

Het vierde lid van dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om sturing te geven aan de wijze waarop de behandeling van plannen in de vergadering van de commissie plaatsvindt. Mede gelet op de bestuurlijk- politieke discussies over het gebrek aan voldoende transparante behandeling van plannen door de welstandsc commissie, is het van belang de toegankelijkheid van de wijze van openbare planbehandeling in de commissievergadering te verbeteren.

Het scheppen van bestuurlijke randvoorwaarden ten dienste van een transparante openbare behandeling van plannen, levert een bijdrage aan het in dit artikel opgenomen openbaarheidsbeginsel van de commissievergadering. Te denken valt hier aan het stellen van nadere regels door burgemeester en wethouders omtrent een transparant en toegankelijk behandelingsproces van de plannen. Aan toehoorders moet de gelegenheid kunnen worden geboden om plannen en tekeningen in te zien. De commissie dient in voor leken begrijpelijke taal, inzicht te verschaffen en nadere uitleg te geven over de plannen. In dit verband wordt korthedshalve verwezen naar artikel 19 van deze verordening dat regels bevat voor het zoveel mogelijk vermijden van abstract taalgebruik en vakjargon. Ook verdient het aanbeveling dat de commissie voldoende tijd reserveert voor de behandeling van plannen. Voorts is het wenselijk om voorzieningen te treffen in het belang van een goede presentatietechniek en het projecteren van de plantekeningen.

Artikel 17 Onpartijdige behandeling

In de Algemene wet bestuursrecht wordt voor zover hiervan belang, grote waarde gehecht aan een taakvervulling door het bestuursorgaan zonder vooringenomenheid. Artikel 2:4, lid 1 Awb bepaalt dit met zoveel woorden. Daarnaast heeft het bestuursorgaan op grond van het tweede lid van dit artikel de plicht er voor te waken dat tot het bestuursorgaan behorende of daarvoor werkzame personen die een persoonlijk belang hebben bij een besluit, de besluitvorming beïnvloeden. Artikel 2:4 is niet van toepassing op externe adviseurs in de zin van artikel 3:5 Awb,

zoals de welstandscommissie en de monumentencommissie. In dit geval wordt eventuele door belanghebbenden beweerde vooringenomenheid in de adviesprocedure, conform de bestaand jurisprudentie getoetst aan het formeel zorgvuldigheidsbeginsel als bedoeld in artikel 3:2 Awb.

Met deze verordeningsbepaling worden de belangen gediend met het naleven van het zorgvuldigheidsbeginsel door burgemeester en wethouders, met oog op een onbevooroordeelde advisering door de commissie omdat zij immers formeel verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit van de uitgebracht te adviezen (de artikelen 3:2 en 3:9 Awb). Het artikel heeft bijvoorbeeld tot strekking dat leden van de commissie zich moeten onthouden van het beoordelen van (bouw)plannen, waaraan zij direct dan wel indirect bij de totstandkoming zijn betrokken.

Artikel 18 *Wijze van planbeoordeling*

Aan het gestelde in de leden 1 en 2 van dit artikel ligt de bedoeling ten grondslag dat de welstandscommissie gebonden is aan de in de bouwverordening opgenomen criteria voor redelijke eisen van welstand dan wel het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving. De welstandscommissie is aan dit beleid gebonden voor zover het openbaar bekend is gemaakt in planologische maatregelen, beleidsnota's, deelnotities e.d. Als voorbeelden van een dergelijk vastgesteld beleid kunnen in dit verband worden genoemd beeldkwaliteitsplannen, architectuurnota's, aanvullend geformuleerd welstandsbeleid voor bepaalde gebieden in de gemeente, alsmede handhavingsbeleid e.d.

Het is de bedoeling dat bij een ongewijzigd vaststellen van het voorstel tot wijziging van de Woningwet (TK 1998-1999, 26734), de krachtens artikel 8, lid 6 van deze wet in de bouwverordening in artikel 9.1 opgenomen criteria en genoemde beleidsregels, komen te vervallen. Deze moeten in de toekomst worden opgenomen in een door de gemeenteraad vast te stellen welstandsnota. Deze welstandsnota bevat beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders moeten toepassen bij onder meer bouwplannen (voorgesteld ontwerp) artikel 12a).

Bij realisering van de voorgestelde wetswijziging van de Woningwet zal dit bovendien betekenen dat indien er geen welstandsnota is vastgesteld, de welstandscommissie geen adviesbevoegdheid ter zake heeft. Dit laatste is tot uitdrukking gebracht in het voorgestelde nieuwe artikel 12b, waarin met zoveel woorden is gesteld dat de welstandscommissie haar advies slechts baseert op de criteria, bedoeld in het beoogde nieuwe (ontwerp) artikel 12a.

Deze beleidsregels zijn besluiten in de zin van de Awb en moeten openbaar bekend worden gemaakt willen zij in werking kunnen treden.

In de beleidsregels zoals hiervoor bedoeld, kunnen afwijkingen zijn verdisconteerd door in deze regels, bijzondere gevallen aan te wijzen die een gemotiveerde afwijking van het beleid kunnen rechtvaardigen.

Een bijzondere omstandigheid vormt bovendien het gestelde in artikel 4:84 Awb, waarin is bepaald dat voor wat betreft de toepassing van beleidsregels hieraan een inherente afwijkingsbevoegdheid is verbonden. Voorwaarde voor een afwijking van het vastgestelde beleid is wél dat voor de belanghebbende(n) bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Dit laat onverlet het uitgangspunt dat zowel de welstands-/ monumentencommissie als burgemeester en wethouders in beginsel moeten adviseren c.q. besluiten conform het vastgestelde beleid.

Teneinde aan deze uitgangspunten van de Awb uitdrukking te geven is een vierde lid opgenomen.

Artikel 19 Gebruik van terminologie bij advisering

Er is soms kritiek op het gebruik van vakjargon in deskundigenadviezen. In de adviezen met een specifiek deskundigenkarakter wordt nogal eens abstracte taal gebruikt. Deze kritiek wordt ook geuit op de inhoud van adviezen afkomstig van de welstandscommissies en de monumentencommissies. Vakjargon door middel van het gebruik van termen, zoals bijvoorbeeld 'detonerend', 'harmonisch', 'evenwichtig', 'plasticiteit', 'situering' en 'bouwmassa', worden regelmatig gebezigd in adviezen. Het gebruik van vakjargon is inherent aan de bijzondere expertise van de commissies. Voor niet-ingewijden wordt het hanteren van vakjargon als abstract ervaren. Met deze bepaling wordt geprobeerd een aanwijzing te geven aan de commissie tot een betere toegankelijkheid en interpretatie van de inhoud van de adviezen ten grondslag gelegen overwegingen van de commissie. Hierdoor kan mede een bijdrage worden geleverd aan de algemene wens tot het meer transparant maken van de adviezen van de commissies.

Artikel 20 Uitbrengen advies

De leden 1, 2 en 3 van dit artikel beogen tegemoet te komen aan de wettelijke eis dat het advies is uitgebracht door de commissie als zodanig en niet door een enkel lid van de commissie.

De bepaling in het vierde lid is opgenomen teneinde burgemeester en wethouders inzicht te kunnen verschaffen omtrent de kwaliteit, de deugdelijkheid en de consistentie van het welstandsadvies dan wel het advies van de monumentencommissie. Voor burgemeester en wethouders moet kenbaar zijn of het advies naar inhoud en wijze van totstandkoming alsmede de reikwijdte, al dan niet gebreken vertoont en zij het advies redelijkerwijs kunnen overnemen. Zij moeten zich immers op grond van artikel 3:9 Awb vergewissen dat aan het advies een onderzoek ten grondslag ligt dat op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Deze verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders voor de inhoud van het advies in het kader van de besluitvorming, hoeft op grond van de jurisprudentiemaatstaven niet zover te gaan dat zij als het ware 'in de huid van de adviseur moeten kruipen'.

Het vijfde lid behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 21 Afwijking van het advies

Burgemeester en wethouders zijn gelet op het bepaalde in artikel 3:9 Awb als verantwoordelijk bestuursorgaan niet verplicht om een door de welstandscommissie dan wel de monumentencommissie aan hen uitgebracht advies zonder meer te volgen. Zij hebben op grond van artikel 3:9 de verplichting zich er van te vergewissen dat het advies van deze formeel- wettelijke adviescommissies zorgvuldig is tot stand gekomen. Dit kan er soms toe leiden dat bij twijfel aan de waarde van een eerste advies een contra-expertise wordt gevraagd in de zin van artikel 22 van deze verordening. De noodzaak van een second-opinion-advies als bedoeld in dit artikel is echter niet steeds aanwezig. Voor die gevallen waarin geen toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 22, verdient het aanbeveling dat de wettelijke adviesprocedure in beginsel niet wordt doorkruist door middel van het vragen van een contra-

expertise. Eventuele onduidelijkheden over de inhoud van het advies, de wijze waarop de commissie tot haar oordeel is gekomen, de juiste feitelijke grondslag van de overwegingen van de commissie, de wijze van formulering die de conclusie van het advies aannemelijk maakt. Voor dergelijke niet limitatieve situaties verdient het veeleer aanbeveling dat burgemeester en wethouder in overleg treden met de commissie.

Een dergelijk overleg is niet zonder betekenis vanwege het feit dat burgemeester en wethouders weliswaar mogen afwijken van een advies van een wettelijk adviseur in de zin van artikel 3:5 Awb, maar dat in het te nemen en genomen besluit conform artikel 3:50 Awb, wél de reden voor de afwijking in de aan het besluit ten grondslag liggende motivering moet worden vermeld.

Artikel 22 Second-opinion-advies

In artikel 3:50 Awb is, zoals hiervoor is bepaald, dat indien het bestuursorgaan een besluit neemt dat afwijkt van een met het oog daarop krachtens wettelijk voorschrift uitgebracht advies, de redenen voor de afwijking in de motivering van het besluit wordt vermeld. Deze bepaling heeft betrekking op de bijzondere status van de welstands-/monumentencommissie die adviseurs zijn in de zin van artikel 3:5 Awb omdat deze commissies bij wettelijk voorschrift (de Woningwet respectievelijk de Monumentenwet) belast zijn met het adviseren inzake door burgemeester en wethouders te nemen besluiten omtrent aanvragen om vergunning ingevolge de Woningwet en de Monumentenwet.

Ten behoeve van zowel de motivering als de zorgvuldigheid op grond van artikel 3:9 Awb van de op de aanvraag te nemen beslissing, is in dit artikel voorzien in de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders tot het inwinnen van een nieuw extern advies. Teneinde onafhankelijkheid en onpartijdigheid te waarborgen is in deze bepaling burgemeester en wethouders de ruimte gelaten om een nieuw advies in te winnen bij de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg dan wel de welstandscommissie van een ander district.

Op grond van het tweede lid hebben burgemeester en wethouders een gelijke bevoegdheid tot het inwinnen van een contra-advies in die gevallen dat een bezwaarschrift is ingediend tegen een genomen besluit omtrent een aanvraag op grond van de Woningwet dan wel de Monumentenwet.

Het derde lid verplicht burgemeester en wethouders om voorafgaand aan het inwinnen van een contra-advies, de welstandscommissie dan wel de monumentencommissie van hun voornemen in kennis te stellen. Een dergelijke procedure ligt voor de hand teneinde recht te doen aan de wettelijke adviesrelaties van burgemeester en wethouders tussen de welstandscommissie en de monumentencommissie. Als burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat aan hen een nieuw advies moet worden uitgebracht, is het uit een oogpunt van zuiverheid in deze adviesrelatie tussen burgemeester en wethouders en de commissie dat voorkómen moet worden dat de reguliere wettelijk verplichte adviseur, vóóraf geen kennis draagt van de inschakeling van derden-deskundigen. Een dergelijke bepaling dient mede het belang van de vertrouwensrelatie tussen de commissie en burgemeester en wethouders.

Artikel 23 Verslag van verrichte werkzaamheden door de commissie

In de afgelopen jaren is er sprake van een toegenomen kritiek op het welstandstoezicht. Deze kritiek is niet weggenomen door de herziene Woningwet 1991, waarin op grond van artikel 8, lid 6 de verplichting is opgenomen

dat de bouwverordening criteria moet bevatten omtrent redelijke eisen van welstand en de wijze waarop de welstandscommissie (bouw)plannen aan deze criteria beoordeelt.

De kritiek ten aanzien van het welstandstoezicht richt zich onder meer op de het functioneren van de welstandscommissies. De adviesprocessen van deze commissies zijn doorgaans aan de openbare waarneming onttrokken. Ondanks de door de welstandscommissies gedane inspanningen tot verbetering van deze negatieve maatschappelijke beeldvorming, kan er nog steeds gesproken worden van een onvoldoende maatschappelijk draagvlak voor de werkwijze van de welstandscommissies.

Zoals in de aanhef van deze toelichting op dit artikel is gesteld, heeft de verplichting in de Woningwet tot het ontwikkelen van welstandscriteria hierin voornamelijk weinig verandering gebracht. Een zelfde beeldvorming bestaat ten aanzien van het adviseren in het kader van de monumentenzorg.

Het besef is gegroeid voor het aanscherpen van de politieke verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders voor het functioneren van het welstandstoezicht. Ook bestaat het algemeen gevoel om de functie van de gemeenteraad als algemeen controleorgaan van burgemeester en wethouders, voor zover het betreft hun verantwoordelijkheid voor het welstandstoezicht te versterken. Enerzijds zijn er de algemene uitgangspunten, zoals deze zijn opgenomen in het rapport 'De gemeente vernieuwt' (bekend onder de naam van het rapport Elzinga, genoemd naar de voorzitter van de Staatscommissie Dualisme en lokale democratie) om de controlefunctie van de gemeenteraad te versterken en te verduidelijken. Daarnaast is in dit verband van belang het voorgenomen voorstel van wet (TK 1998-1999, 26734) tot wijziging van de Woningwet, naar aanleiding van enerzijds de evaluatie van die wet en anderzijds het project Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit (bouwvergunningprocedure en welstandstoezicht). In dit wetsvoorstel is ondermeer voorzien in het verbeteren van de kwaliteit alsmede het transparanter maken van de welstandsadvisering. Dit wetsvoorstel voorziet in een jaarlijkse verslaggeving door de welstandscommissie aan de gemeenteraad over de door haar verrichte werkzaamheden en eveneens een jaarlijkse verslaggeving aan de gemeenteraad door burgemeester en wethouders.

Met deze verordeningsbepaling wordt een bijdrage geleverd aan een betere toegankelijkheid van de wijze van advisering door de welstands-/ monumentencommissie.

BIJLAGE 2

(concept)

**Samenwerkingsconvenant welstandscommissie/monumentencommissie
van het district Noord-Limburg
en de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg**

Partijen, de raden van de gemeenten <<invullen>>, handelend als bestuursorganen, hierna te noemen 'de gemeenten' en de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, kantoorhoudend te Roermond, statutair opgericht onder de naam 'Stichting Ruimtelijke Kwaliteitszorg Limburg', gevestigd te Heerlen, te dezen vertegenwoordigd door haar bestuur, hierna te noemen 'de stichting';

overwegende dat bij besluit van het districtsbestuur Noord-Limburg een reglement is vastgesteld met betrekking tot de samenstelling, de inrichting en de werkwijze van een welstands/monumentencommissie voor de het district Noord-Limburg omvattende bovengenoemde gemeenten;

dat de Stichting Het Limburgs Welstandstoezicht op 3 april 1998 heeft opgehouden te bestaan;

dat als gevolg van de opheffing van de Stichting Het Limburgs Welstandstoezicht zowel de indeling van de voormalige districten als het districtsbestuur van rechtswege zijn opgeheven;

dat dientengevolge mede het districtsreglement, vastgesteld bij besluit van het districtsbestuur op <<invullen>> van rechtswege is komen te vervallen;

dat in samenhang hiermede de welstands/monumentencommissie voor de districten <<invullen>>., eveneens rechtswege is opgeheven;

dat op 24 april 1998 is opgericht de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg die op grond van haar statutaire doelstellingen tot oogmerk heeft, de ontwikkeling, de bevordering, de instandhouding en de ondersteuning van de integrale ruimtelijke kwaliteitszorg;

dat deze stichting ter effectuering van haar doelstelling, voor zover hier van belang, mede beoogt het ondersteunen en bevorderen van de samenwerking van gemeenten;

dat de stichting in de hierna te noemen gevallen, aan de gemeenten haar diensten aanbiedt op het terrein van de ruimtelijke kwaliteitszorg, binnen de reikwijdte van de doelstellingen van haar statuten;

dat de statuten van 'de stichting', in tegenstelling tot die van de voormalige Stichting het Limburgs Welstandstoezicht, geen grondslag bieden voor het continueren van de samenwerking van 'de gemeenten' in districtsverband, op het gebied van het welstandstoezicht en de monumentenzorg;

dat in artikel 8, lid 6 van de Woningwet is bepaald dat een commissie van onafhankelijke deskundigen (welstandscommissie) is belast met het adviseren omtrent redelijke eisen van welstand;

dat een gelijke wettelijke adviesverplichting bestaat voor aanvragen om vergunning op grond van de Monumentenwet 1988, indien in een ingevolge artikel 15, lid 1 van die wet, vastgestelde verordening, de inschakeling is geregeld van een commissie op het gebied van de monumentenzorg;

dat het gelet op de wettelijke bepalingen in de Woningwet en de Monumentenwet 1988 en mede als gevolg van de opheffing van de Stichting Het Limburgs Welstandstoezicht, noodzakelijk is een alsnog voorzieningen te treffen ten behoeve van de samenwerking van 'de gemeenten' in districtsverband;

spreken het volgende af:

Artikel 1 Samenwerking in districtsverband

De gemeenten vormen het district Noord-Limburg voor de inschakeling ten behoeve van hun gemeenten van een welstands-/ monumentencommissie.

Artikel 2 Vaststelling verordening

De gemeenten stellen, ieder voor hun gemeente, in samenhang met dit convenant een verordening vast, regelende de instelling, de samenstelling, de inrichting en de werkwijze van de welstandscommissie en de monumentencommissie voor het rayon.

Artikel 3 Diensten stichting in kader verordening

De gemeenten zullen ter zake de in deze verordening genoemde diensten van de stichting voor zoveel nodig gebruikmaken.

Artikel 4 Inschakeling stichting voor overige diensten

1. De gemeenten zullen voor hiertoe in aanmerking komende gevallen, niet bedoeld die in artikel 3 van dit samenwerkingsconvenant, de stichting inschakelen voor het verrichten van werkzaamheden op het terrein van de ruimtelijke kwaliteitszorg.
2. Omtrent de inhoud en de omvang van de in het eerste lid bedoelde diensten, maken de gemeenten in overleg met de stichting nadere afzonderlijke afspraken.

Artikel 5 Algemene bijdrage van gemeenten

De gemeenten betalen aan de stichting voor diensten die niet vallen binnen de reikwijdte van de artikelen 3 en 4 van dit samenwerkingsconvenant, jaarlijks een algemene bijdrage van € 0,08 per inwoner, inclusief b.t.w. (prijsniveau 2002).

Artikel 6 Aanbod van diensten

De stichting zal de onder 3 en 4 van dit convenant genoemde diensten ten behoeve van de gemeenten verrichten, met inachtneming van de in overleg met de gemeenten afzonderlijk te stellen voorwaarden.

De gemeenten spreken met inachtneming van hetgeen hiervoor is overwogen en is afgesproken ter verdere concretisering van hun convenant bovendien nog het volgende af:

Artikel 7 Inschakeling districtswelstands-monumentencommissie

1. De gemeenten zullen aanvragen om bouwvergunning ingevolge de Woningwet, als die op grond van artikel 11 van de Monumentenwet overeenkomstig het gestelde in de Verordening welstands- en monumentencommissie district Noord-Limburg voor advies voorleggen aan de welstands-/monumentencommissie. Het inschakelen van de commissie kan mede geschieden voor het adviseren over meldingen of lichtvergunningplichtige bouwwerken als bedoeld in de Woningwet.
2. Voor zover de voorgenomen wijziging van de Woningwet rechtskracht krijgt en voorziet in andere bestuurlijk-juridische instrumenten dan die bedoeld in het eerste lid, wordt deze wetswijziging geacht deel uit te maken van dit samenwerkingsconvenant.
3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing voor zover hieromtrent in deze verordening een voorbehoud is gemaakt.

Artikel 8 Overlegorgaan

1. De gemeenten stellen een overlegorgaan (het districtsbestuur) in.
2. Het overlegorgaan is samengesteld uit een door elke gemeente van het district en een door de stichting te benoemen lid.
3. Het orgaan als bedoeld in het tweede lid heeft tot taak:
 - a. het implementeren van de samenwerking tussen de gemeenten, zoals het doen van aanbevelingen ter zake de samenstelling van de commissie en de aanwijzing van de secretaris.
 - b. het fungeren als intermediair voor districtsaangelegenheden tussen burgemeester en wethouders;
 - c. het stimuleren en waarborgen van een goed verlopende samenwerking tussen de gemeenten in het district;
 - d. het vervullen van een signalerende functie omtrent districtsaangelegenheden en de terugkoppeling hiervan naar burgemeester en wethouders;
 - e. het informeren van burgemeester en wethouders en het hierbij afstemmen van beleidsmatige ontwikkelingen met regionale kanmerken in het kadert van een integrale ruimtelijke kwaliteit op het gebied van het welstandstoezicht en de monumentenzorg.

Artikel 9 Financiële paragraaf

De gemeenten stellen bij afzonderlijke overeenkomst een regeling vast ter zake de inkomsten en uitgaven, omtrent de gezamenlijk te dragen kosten, voor de in het district Noord-Limburg werkzame welstands-/monumentencommissie.

Artikel 10 Naleving convenant

Dit convenant is, behoudens in de gevallen dat gesproken kan worden van verrichte advisering door de welstandscommissie dan wel verleende diensten door de stichting, niet in rechte afdwingbaar.

Artikel 11 *Evaluatie*

1. Partijen zullen de uitvoering en werking van dit convenant jaarlijks en voor het eerst vóór 1 april 2003 evalueren.
2. De evaluatie zal worden verricht en een verslag daarvan zal worden opgemaakt door het overlegorgaan als bedoeld in artikel 8 van dit convenant.
3. Indien binnen het overlegorgaan verschil van mening bestaat over de evaluatie dan wel de uitkomsten van het verslag, vermeldt het verslag de verschillende meningen.
4. Het overlegorgaan zal haar verslag jaarlijks, voor het eerst in 2003, uiterlijk op 1 april aan partijen aanbieden.

Artikel 12 *Beëindiging en opzegging*

Partijen mogen dit convenant tegen het einde van een kalenderjaar, voor het eerst op 31 december 2002, met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden opzeggen.

Artikel 13 *Wijziging omstandigheden*

1. Indien onvoorziene omstandigheden opkomen die van dien aard zijn dat dit convenant billijkheidshalve behoort te worden gewijzigd dan wel deze onvoorziene omstandigheden wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van dit convenant, zullen partijen over de noodzaak van wijziging van dit convenant in overleg treden.
2. Partijen treden in overleg binnen twee weken nadat een partij de wens daartoe aan de andere partij(en) schriftelijk heeft medegedeeld.
3. Indien het overleg niet binnen vier weken tot overeenstemming heeft geleid, mag elke partij dit convenant met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden schriftelijk opzeggen.

Artikel 14 *Looptijd*

Dit convenant is gesloten voor onbepaalde tijd. Het treedt in werking met ingang van de dag na de inwerkingtreding van de door de gemeenten tegelijk met dit convenant vastgestelde Verordening regelende de instelling, de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie en de monumentencommissie voor het district Noord-Limburg.

De partijen voornoemd,

Besloten en afgesproken door de raad van de gemeente (..) op (...)

De secretaris,

De voorzitter,

Besloten en afgesproken door de raad van de gemeente (...) op (...)

De secretaris,

De voorzitter,

Besloten en afgesproken door het bestuur van
de stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg,

De voorzitter,

Het bestuurslid,

Bijlage 3 Interview welstandscommissie district Noord-Limburg

Inleiding

In het traject om te komen tot een nieuw welstandsbeleid zoals opgelegd door de nieuwe Woningwet is naast afstemming met de politiek verantwoordlijken, de betrokken ambtenaren en een gedegen verkenning van het gebied, ook een interview gehouden met de welstandscommissie Noord-Limburg op 28 juni 2001. De leden van deze commissie zijn de daadwerkelijke toetsers op esthetisch vlak van de bouwplannen en adviseren als zodanig over het uiterlijk en de visuele kwaliteit van de gemeente.

De commissie

De commissie bestaat uit een onafhankelijke technisch voorzitter (2 personen, per half jaar roulerend) en 3 architect leden. De commissie is werkzaam voor het welstandsdistrict Noord-Limburg, bevattende de gemeenten Gennep, Bergen en Arcen en Velden.

Naast de regulier zittende leden zijn er 3 plaatsvervangers. Er is geen roulatie van leden per vergadering, zodat grote mate van continuïteit wordt bereikt. Tot dit jaar werd er wel gerouleerd, maar dit is vanwege de gewenste continuïteit op verzoek van de leden gewijzigd. De ervaringen hieromtrent zullen in november worden geëvalueerd.

De samenstelling van de welstandscommissie is momenteel als volgt: de heren Mooren en Klaver vervullen bij toerbeurt het voorzitterschap per half jaar, de heren D. Pouderoyen (architectuur), B. Keijsers (architectuur) en E. Pauw (architectuur) vervullen de taak als deskundigen. De plaatsvervangende leden zijn mevrouw Pieters en de heren Eldijk en Colsen. De ambtenaren BWT van de afzonderlijke gemeentes Gennep, Bergen en Arcen en Velden fungeren als secretaris. De heer Klaver is tevens de secretaris van het districtsbestuur.

De leden worden momenteel benoemd voor een periode van 6 jaar en zijn herbenoembaar. Elk jaar wordt een lid benoemd, zodat overdracht van kennis en continuïteit van advisering gewaarborgd zijn.

De werving en selectie van leden zijn opgenomen in het districtsreglement, maar er worden geen specifieke eisen gesteld, er is geen plaatsing van advertentie of sollicitatieprocedure.

Tegenwoordig wordt wel een gesprek gevoerd met de wethouder.

Vergaderfrequentie

De welstandscommissie vergadert elke 2 weken op de donderdag. Het betreft geen geïntegreerde welstands- en monumentencommissie. De commissie adviseert alleen over welstandsplannen. Wel zijn schakels gevormd met de plaatselijke monumentencommissies door overlap: de heer Pouderoyen heeft zitting in de monumentencommissie Gennep en de heer Pauw in de monumentencommissie Bergen. Er is (nog) geen aparte monumentencommissie voor Arcen en Velden. Door deze rechtstreekse koppeling en informatiemogelijkheid zal niet snel strijdigheid van adviezen tussen welstand- en monumentencommissie optreden.

Voorzitter

Naast de reguliere taak van het leiden van de vergaderingen stelt de voorzitter het tijdschema voor de vergaderingen samen op grond van door de gemeenten aangeleverde gegevens over aantallen plannen, eventuele externe toelichtingen en benodigde tijd. De voorzitter heeft tevens een leidende rol bij het ontvangen van bezoekers.

Secretarissen

De secretarissen hebben als taak de gegevens voor de agenda tijdig door te geven aan de voorzitter, lichten de plannen ter vergadering toe, verzorgen de schriftelijke verslaglegging en afhandeling van de bouwplannen. De adviezen worden volgens formulering van de commissie genoteerd. Er vindt voorts in reguliere gevallen geen terugkoppeling van de uiteindelijke adviezen naar de voorzitter of leden plaats. Wel ontvangt de voorzitter een exemplaar van het verslag. In gevoelige gevallen wordt de definitieve formulering van het advies wel teruggekoppeld.

Reguliere werkzaamheden

De welstandscommissie vergadert elke 2 weken op de donderdag en adviseert over de welstandsaspecten van bouwaanvragen. De commissie toetst in haar functie overeenkomstig de bouwverordening of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot de (te verwachten) omgeving. De commissie heeft afwisselend zitting in de drie gemeenten waarvoor zij werkzaam is. Dit geeft tevens mogelijkheden voor contact met de betrokken wethouders.

De bouwplannen worden door de ambtenaar van de betrokken gemeente voorbereid en zonodig worden gegevens aangevuld. Het ontwerp wordt ter vergadering gepresenteerd en toegelicht door een vertegenwoordiger van die gemeente.

Op verzoek van opdrachtgever en/of architect, zowel als op initiatief van de commissie zelf worden plannen ter vergadering toegelicht. Toelichting door de architect wordt over het algemeen als meer verhelderend ervaren dan door de opdrachtgever.

Een bouwplan wordt doorgaans pas aan de welstandscommissie voorgelegd als dit voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden (bestemmingsplan) en een eventueel beeldkwaliteitplan.

Grote en kleine commissie

Volgens het model zoals ontwikkeld in Midden-Limburg worden grote plannen behandeld in de grote commissie (voorzitter plus twee deskundige leden). De kleine plannen worden van advies voorzien door één deskundig lid van de commissie, bijgestaan door de secretaris. De ambtenaren maken de verdeling in grote en kleine plannen. Ter vergadering kan nog door de kleine commissie worden besloten een plan toch in de grote commissie te laten behandelen.

In Gennep worden meldingen ambtelijk afgehandeld.

Het advies

Het welstandsadvies komt tot stand op basis van de in de Bouwverordening genoemde criteria en de deskundigheid en kennis van de individuele leden van de commissie. Ook onderwerpen als uitvoerbaarheid, logica en maatschappelijke relevantie spelen bij de advisering mee.

De commissie werkt met de termen 'akkoord', 'akkoord mits', 'niet akkoord' of 'aanhouden'. De commissie merkt daarbij op dat de term 'akkoord' feitelijk moet worden vervangen door 'voldoet'.

De commissie bepaalt niet of een plan 'akkoord' is en bouwvergunning verkrijgt; dat is de taak van het college van B&W. De commissie toetst of een plan 'voldoet' aan redelijke eisen van welstand en brengt dat advies uit aan het college van B&W ten behoeve van de integrale afwegingen voor het beslissen over de bouwvergunning. De gemeenten Gennep en Arcen en Velden hanteren deze formulering al in de correspondentie.

De uitslag 'akkoord / voldoet mits' betekent dat het plan voldoet op een ondergeschikt en eenduidig aan te geven detail na. Het aangepaste plan hoeft dan niet opnieuw in de commissie te worden behandeld, maar kan door de secretaris worden afgedaan.

Indien de commissie het advies 'niet akkoord/ voldoet niet' geeft betekent dit een weigeringsgrond voor de bouwvergunning. De commissie omkleedt dit advies met redenen, waarom het plan niet aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Als een plan wordt aangehouden kan de commissie zich op grond van de voorliggende gegevens onvoldoende een beeld vormen van het door de aanvrager gewenste resultaat. Er moeten dan aanvullende gegevens worden ingediend of soms gaat de commissie de situatie ter plekke bekijken.

Het advies wordt zorgvuldig door de commissie geformuleerd en door de secretaris genotuleerd. Een exemplaar van het verslag wordt ter kennis van de voorzitter gebracht. Normaliter vindt geen terugkoppeling of controle door de commissie plaats, behalve in uiterst gevoelige gevallen of bij grote belangen.

In een enkel sporadisch voorkomend geval als het college twijfelt aan het welstandsadvies kan ten behoeve van een zorgvuldige afweging van het college van B&W een zogenaamde second opinion of tweede advies worden ingewonnen. Een tweede advies is wel eens uitgebracht door de welstandscommissie Maasbree van het district Peel en Maas.

Plannen zijn nagenoeg altijd stedenbouwkundig akkoord voordat ze worden voorgelegd aan de welstandscommissie, met uitzondering van die plannen waarvoor een artikel 19-procedure moet worden gevoerd.

De commissie streeft ernaar ook voor de leek begrijpelijke adviezen uit te brengen, hoewel vakjargon niet te vermijden is. De begrijpelijkheid van het advies is tevens een interne toetsing ('je moet het uit kunnen leggen, anders deugt het niet'). Dit vergt meer tijd en aandacht in de vergaderingen.

Een evaluatie van het advieswerk vindt ad hoc plaats tijdens de (liefst jaarlijkse) excursie. Er wordt geen kwartaal- of jaarverslag gemaakt.

Openbaarheid

De vergaderingen zijn in principe openbaar; de data zijn algemeen bekend maar worden niet gepubliceerd of op andere wijze bekend gemaakt. Er is geen specifiek protocol voor het ontvangen van bezoekers, het presenteren van tekeningen of een aparte vergaderroutine in aanwezigheid van publiek.

Het voorbeeld van Sevenum waar de commissie in de foyer van het gemeenschapshuis vergadert wordt aangehaald als ultieme openbaarheid.

De stukken

De vereisten voor het indienen van een bouwaanvraag staan vermeld op het welstandsformulier. Aan de afdelingsbalie van de gemeente vindt een eerste toets plaats of voldoende gegevens zijn

bijgevoegd om een welstandsadvies op te kunnen baseren. Soms zijn onvoldoende gegevens door de aanvrager bijgevoegd, soms ook wordt onvoldoende gecontroleerd door de gemeente. Een bekend euvel is dat foto's onvoldoende van de context laten zien (bijvoorbeeld sec een garagepoort, maar niet de plaatsing in de gevel waar het juist om gaat).

Communicatie

De commissie communiceert deels via de voorzitter van de commissie, zijnde de secretaris van het bestuur, met het districtsbestuur. Voorstellen worden op deze wijze snel en direct doorgespeeld. De directe communicatie tussen commissieleden en districtsbestuur vindt alleen plaats tijdens de jaarvergadering. De commissie is van mening dat de communicatie met portefeuillehouders kan worden verbeterd. Er zou vanuit de gemeentebesturen meer belangstelling kunnen worden getoond voor het werk van de commissie en de commissie zou graag inzicht hebben in hoe met de adviezen wordt omgegaan.

De ambtenaren van de betrokken gemeenten zijn ter vergadering aanwezig, zodat deze communicatie rechtstreeks verloopt. Ook verzorgen zij in voorkomende gevallen het contact met het gemeentebestuur.

Het merendeel van de adviezen bereikt de aanvragers schriftelijk. Op aanvraag kan overleg of toelichting plaatsvinden.

Overige activiteiten

De commissie zou in een vroegtijdig stadium betrokken willen worden bij het opstellen van beeldkwaliteitplannen, bestemmingsplannen en plannen voor de inrichting van de openbare ruimte. Er wordt ook gewerkt met beeldkwaliteitplannen. De commissie is van mening dat bij de totstandkoming van een beeldkwaliteitplan het advies van de commissie in een vroegtijdig stadium moet worden ingewonnen. De gemeente Gennep is hiermee zeer tijdig. Het komt voor dat een beeldkwaliteitplan te laat aan de commissie wordt voorgelegd. De commissie signaleert voorts dat beeldkwaliteitplannen soms onvoldoende op de specifieke plek zijn toegespitst of alle inspiratie wegnemen, in plaats van als inspiratiebron te fungeren.

Momenteel heeft de commissie geen rol bij externe activiteiten zoals de jaarlijkse Dag van de Architectuur, een Europees initiatief om mensen meer bewust te maken van het belang van goede architectuur. De commissie is wel bereid aan dergelijke initiatieven mee te werken. Ook wordt belang gehecht aan andere initiatieven zoals goede publieksvoorlichting, een compliment voor goede plannen of prijsvragen. Dit alles dient wel te zijn gekoppeld aan concrete plannen.

De commissie heeft een positieve en opbouwende instelling.

District

Het bestuur van het welstandsdistrict Noord-Limburg wordt gevormd door de burgemeester van Bergen (niet zijnde de portefeuillehouder), de portefeuillehouders van Gennep en Arcen en Velden, alsmede de secretaris (ambtelos burger).

Het contact tussen districtsbestuur en welstandsc commissie verloopt via de voorzitter van de commissie, tevens de secretaris van het bestuur. Ook is er jaarlijks een bijeenkomst met excursie om in de praktijk poolshoogte te nemen en bij die gelegenheid van gedachten te wisselen.

Beleid

Naast de vrij algemene randvoorwaarden die in de bouwverordening staan opgenomen is er formeel, afgezien van enkele beeldkwaliteitplannen en de welstandsnotities 'Gennep' en 'Arcen en Velden', geen vastgesteld gemeentelijk welstandsbeleid waaraan de commissie kan toetsen. De welstandsnotities zijn voortgekomen uit de wens om te kunnen gaan met diverse probleemgevallen uit de praktijk. De commissie is het niet geheel eens met de daarin vastgelegde standpunten.

De gemeente Gennep heeft wel de 'Visie Kern Gennep' in procedure gebracht. Dit is een integraal beleidsvoornemen dat richting geeft aan de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de historische kern van Gennep. Dit voornemen dient na vaststelling nog een vertaling te krijgen in het concrete welstandsbeleid. Ook is de gemeente Gennep voornemens een reclamebeleid te ontwikkelen.

Voorts hebben zich vanuit de praktijk van de welstandsadvisering wel bepaalde regels of gedragslijnen gevormd. De commissie is van mening dat formalisering van dergelijke regels noodzakelijk is, zowel als toetsingskader voor commissie en gemeente als wat betreft de transparantie voor de aanvrager. Hierbij speelt de relatie met de omgeving een belangrijke rol. De commissie adviseert een specifiek beleid ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte te ontwikkelen.

Conclusie

De adviezen van de welstandscommissie Noord-Limburg komen zorgvuldig tot stand. Voor zover kon worden nagegaan wordt door de colleges niet afgeweken van het welstandsadvies.

De ontwikkelingen, nu formeel opgelegd door de nieuwe Woningwet, zijn deels reeds ingezet. Bijzondere aandacht verdient het ontwikkelen van specifiek gebiedsgerichte criteria. Weliswaar toetst de commissie steeds het plan zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, maar deze criteria zijn niet inzichtelijk voor de burger. Dit wekt (ten onrechte) de schijn van willekeur.

Gemeente Arcen en Velden overzichtslijst van monumentale objecten

Hier staat een kopie van de gemeentelijke lijst ingeplakt (is nog niet ingescand)

Gemeente Bergen overzichtslijst van monumentale objecten

Gemeente Bergen overzichtslijst van monumentale objecten -2

Gemeente Bergen overzichtslijst van monumentale objecten -3

Gemeente Gennep overzichtslijst van monumentale objecten

Gemeente Gennep overzichtslijst van monumentale objecten -2

Gemeente Gennep overzichtslijst van monumentale objecten -3

Bijlage 6 Begrippenlijst

1. Amorf gebied, straat of plein; bedoeld wordt dat het gebied niet volledig of duidelijk begrensd wordt. Meer concreet is de straat of pleinwand onvolledig of zeer divers waardoor de ruimtelijke werking sterk verminderd wordt. De uitstraling van onderdelen die in sterke mate afwijken kunnen wel de identiteit bepalen, positief of negatief.
2. Beoordeling Beoordeling van de beschreven en bestaande situatie in een gebied: waarbij onderscheid wordt gemaakt in identiteit, waardering, dynamiek en ontwikkelingen, hieruit wordt vervolgens de kijkrichting bepaald.
3. Beschermen regime gericht op beschermen van situatie
4. Beschrijving Volgens schema opgebouwde analyse van gebieden, beschreven naar stedenbouwkundig, architectuur niveau en de mogelijke relatie.
5. Carréhoeve Zuid Limburgse carré hoeve, historisch type boerderij waarbij woongebouw en schuren rondom en binnenplaats gesitueerd zijn; bebouwing met rondgaande langskappen, veelal in grootschalige vorm; typerend is de gesloten defensieve buitengevel met hoge getoogde poorten. Variaties: (kasteel) hoeve met bijzonder hoofdwoongebouw of vrijstaand bijzonder vormgegeven hoofdgebouw; vakwerkbouw; binnenplaats in vorm van polygoon of aan een zijde open; meerdere typen aan elkaar geschakeld (meestal in historische kernen).
6. Cluster groep van woningen of bebouwing die min of meer een samenhangend geheel vormen in tegenstelling tot de omgeving of op grond van wezenlijk andere kenmerken in omringende gebied. Bijvoorbeeld een groep historisch gebouwen, niet tot kern of dorp uitgegroeid, geïsoleerd in een onbebouwde omgeving; een blokbebouwing niet of onduidelijk aangesloten bij een dorp of stedelijk gebied, geïsoleerd in het landschap
7. Contouren Begrenzing van bebouwde gebieden, zowel kernen als stedelijk gebied. In welstandsbeleid wordt hieronder een zone verstaan waarin een bepaalde ruimtelijke kwaliteit (van nieuwe en bestaande bebouwing) wordt beoogd. Dit staat los van de rode of groene contouren (beperking van bebouwingsmogelijkheden) als bedoeld in het POL beleid, immers de bebouwingsmogelijkheden worden bepaald in het RO beleid.
8. Cul-de-sac Inrichting van een doodlopende straat met een keerlus aan het dood lopend eind.
9. Decenniumbuurt gebied met decennium woningen en bijbehorende inrichting
10. Historische bebouwing indicatie bebouwing gerealiseerd tot 1875
11. Oude bebouwing indicatie bebouwing gerealiseerd van 1875 tot 1950
12. Jongere bebouwing indicatie bebouwing gerealiseerd vanaf 1950
13. Decennium woningen indicatie bebouwing gerealiseerd in:
 - 50 er jaren: blokken (aaneen), hoge dichtheid, weinig groen en min pp.
 - 60 er jaren: stroken en blokken (ook flats) incidenteel tweeblok, beperkt groen en min pp.
 - 70 er jaren: stroken en blokken, structureel groen en structureel wegen en veel pp.
 - 80 er jaren: kleinschalig, woonerf, groen en structureel pp.
 - 90 er jaren: grootschalige vormelementen bebouwing en straten, veel groen en pp.
14. Doorsnijdbaarheid Een gebied is ontsloten door wegen en omgeven door barrières. De ontsluitings-structuur in straten, stegen en voetpaden of groenzones geeft een gebied een kenmerkend patroon van blokken die (privé) niet toegankelijk zijn. De toegankelijke

	openbare ruimte is bepalend voor de belevingswaarde van een gebied en kenmerkend voor het stedenbouwkundig niveau.
15. Dwars- langskap	kenmerk van bebouwing waarbij de nokrichting haaks of dwars op de weg as staat of waarbij de nok parallel aan de weg as loopt.
16. Dynamiek	te verwachten bouwactiviteiten: voor kleine bouwen; kleinschalige bouwactiviteiten voornamelijk zonder voorwaarden sec
17. Functies/ Voorzieningen	winkels, kantoren, maatschappelijke doeleinden en ambachtelijke bedrijvigheid. ingedeeld op schaalorde van verzorgingsgebied: • Winkel op de hoek: kleinste schaal niveau in dorp of buurtschap (niet compleet) • Buurniveau: kleinste combinatie dagelijkse behoeften • Wijkniveau: combinatie ook niet dagelijks producten • Stedelijk: op gemeentelijk niveau, regionaal of bovenregionaal niveau
18. Genius Loci	vertaald: de geest van de plek; kenmerk van een omgeving, nader bepaald door samenspel van bebouwing, omgeving, hun relatie in cultuurhistorisch perspectief voor iedereen voelbaar aanwezig en bepalend voor waardering en identiteit.
19. Geomorfologie	beschrijving van de terrein situatie aan de hand van de geologische opbouw en ontstaansgeschiedenis.
20. Gesloten structuur	kenmerkende aaneen geslotenheid van bebouwing, meestal wand in stedelijk gebied bijvoorbeeld pleinwand, straatwand of typologie gesloten bouwblokken.
21. Grubben	Droge beekdalen (haaks op watervoerende beekdalen), door water uitgesleten dalen in hoger gelegen gebied (Plateau), meestal ontbreekt een duidelijke waterloop of beek maar de grubbe heeft een actieve functie als waterloop.
22. Handhaven	huidige situatie als nulloptie nemen, niet verslechteren maar ook niet direct actief verbeteren van situatie.
23. Historische bebouwing	indicatie bebouwing gerealiseerd tot 1875
24. Historisch patroon	Structuur van wegen en waterlopen voor 1840; deze structuur is nog steeds aanwezig maar door jongere ingrepen, ontginningen, ruilverkaveling verlegging Rijksweg, auto en spoorwegen, veelal doorsneden. Het historisch patroon is kenmerkend voor oudere kleinschalige agrarische gebieden.
25. Horizon	Contour van de omgeving, vooral in het heuvelland sterk wisselend afhankelijk van het hoogte punt waar de waarnemer staat; vanaf de dalbodem is de horizon dichterbij en beperkt tot de heuvel top en het dal doorzicht de horizon; boven op een plateau of heuvelrug is de horizon veel uitgestrekter.
26. Identiteit	specifieke kenmerken van een gebied die positief of negatief een belangrijk deel bepalen van herkenbaarheid en beleving van een gebied. Gradatie in sterk-neutraal-zwak; karakter, speciaal kenmerk of detail bebouwing of omgeving, idem voor relatie bebouwing en omgeving
27. Incident	objecten in het landschap die door hun vorm, bouwmassa en verschijningsvorm sterk afsteken binnen hun omgeving en praktisch geen relatie hebben met het omringend gebied. Zie beschrijving in hoofdstuk.
28. Jongere bebouwing	indicatie bebouwing gerealiseerd vanaf 1950
29. Kijkrichting	beschrijving van de toekomstschets van een gebied; Ook aan te geven als regime: beschermen, handhaven, etc

	vrij laten, zelf redzaamheid hoog	> regime
	beschermen	> regime
	suggestie voor ggbk	> welstandsregels
30. Handhaven	huidige situatie als nulloptie nemen, niet verslechteren maar ook niet direct actief verbeteren van situatie.	
31. Beschermen	regime gericht op beschermen van situatie	
32. Kleine bouwen	bouwwerken en activiteiten daarbij als bedoeld in de AMvB.	
33. Korrel	Stedenbouwkundige korrel: aanduiding van typologie stedelijk gebied ingedeeld naar maat en omvang van bebouwing en dichtheid in verhouding met open ruimte van straat, plein en percelering; deze korrel bevat een veelheid aan elementen die in een bepaalde verhouding typerend zijn. Niet elk gebouw bestaat uit alle en gelijke onderdelen, maar elk object bezit wel een veelheid aan de betreffende elementen maar wijkt op een of enkele punt net af van de groots gemene deler.	
34. Krentenpap	In de beschrijving van overwegend onbebouwde gebieden gehanteerd begrip om aan te geven dat het gebied relatief veel heeft voor het betreffend gebied in een bepaalde vorm verspreid. Het gebied is vooral niet te ervaren en beleven als "leeg" want overal kun je bebouwing zien die als krenten in de pap liggen.	
35. Landmark	Object dat in landschap (meestal door bouwhoogte en massa) zeer markant aanwezig is, zowel positief als negatief. In landschappelijke context markeert het object de directe omgeving (ook wel domineren) en fungeert als herkenningsteken (fabrieksschoorsteen of –silo, kerktoren, brug, mast) en ordeningselement (voor stedelijk gebied of landschap) voor zichtlijnen, oriëntatie en indeling (bij, voor en achter X, ten noorden of oosten, etc)	
36. Langschuur	woning-schuur in een en hetzelfde rechthoekig bouwvolume, 1 bouwlaag met (mansarde)kap waarin woongedeelte overloopt in bijgebouw en opslagruimte.	
37. Lokale beschrijving	beschrijving landschap en ontwikkeling gebied als verklaring van indeling in grotere componenten en opbouw welstandsgebieden; nota voor welstandsbeleid voor gemeenten afzonderlijk, toegespitst op de gemeentelijke visie maar gebaseerd op de kadernota regio beschrijving.	
38. Ontwikkelingen	grootschalige projectmatige bouwactiviteit, meestal met speciale voorwaarden (BKP, of BP.); deze kunnen van invloed zijn op de gewenste beeldvorm van een gebied.	
39. Open structuur	kenmerkende hoeveelheid open ruimte (aantallen in straatwand, aantal meters in rooilijn) die bepalend zijn voor een gebied. Bijvoorbeeld een bungalowpark, zij-aan-zij en rug-aan-rug woningen of een lintbebouwing met veel open plekken, dit in tegenstelling tot gesloten structuur.	
40. Gesloten structuur	kenmerkende aaneengeslotenheid van bebouwing, meestal wand in stedelijk gebied bijvoorbeeld pleinwand, straatwand of typologie gesloten bouwblokken.	
41. Oude bebouwing	indicatie bebouwing gerealiseerd van 1875 tot 1950	
42. Percelering	Verdeling van het grondgebied in kadastrale percelen met bijbehorende bebouwing; hoofdgebouw in rooilijn en bijgebouwen. De percelering is typerend voor bouwblokken bijvoorbeeld stroken bouw of zij-aan-zij-rug-aan-rug woningen). De percelering is tevens een belangrijk kenmerk van een gesloten straatwand; de breedte van de percelen is meestal de breedte van de afzonderlijke gebouwen en in relatie met de	

- bouwhoogte en gevelopbouw karakteristiek voor een gebied (ritmering bebouwing, korrel van een gebied, maat voor nieuwe invullingen).
43. Rand overgang bebouwd gebied naar onbebouwd gebied = landschap
44. Rechtstand Langsdoorzicht in straat of opeenvolging van straten in een rechte lijn; ter Vergelijking bij een meanderend straatverloop of bij kromming van de weg is de rechtstand en de zichtlijn heel beperkt.
45. Regio beschrijving algemene beschrijving landschap en ontwikkeling gebied als verklaring van indeling in grotere componenten en opbouw welstandsgebieden; kadernota voor welstandsbeleid voor meerdere gemeenten.
46. Steilrand hoogteverschil in het rivierlandschap, geomorfologisch kenmerk als gevolg van insnijding rivier in landschap; zo ontstaat indeling in terrassen en randen. De randen kunnen markant tot minimaal zijn. De benaming "steil" kan misleidend zijn in gevallen het beperkte hoogteverschil uitgestrekt is over tientallen meters en alleen als glooiing zichtbaar is. In de hoger gelegen terrassen kunnen nog vennen of poelen bestaan als relict van zeer oude Maasarmen. De oostelijke steilrand van de Maas is een insnijding in de rivierduinen, geologische afzetting van zandgronden oostelijk van de Maas in de beschrijving aangehaald als stroomrug. In de uiterwaarden komen nog relicten voor in de vorm van hoogten als zandruggen en oude Maasarmen.
47. Straatprofiel kenmerkende (doorsnede van) de ruimte tussen straatwanden, inclusief voortuin, openbaar groen en openbare weg, van gevel tot gevel; van belang is de verhouding van breedte tot de bebouwingshoogte: kenmerken bijvoorbeeld de stedenbouwkundige dimensie en belevingswaarde van plein, straat, boulevard of steeg.
48. Topografie Beschrijving van de terreingesteldheid van natuurlijke aard of voortkomend door Cultuur ingrepen; dit betreft met name de hoogte verschillen in een gebied.
49. Vijfde gevel Aanzicht van bebouwde omgeving vooral vanuit een oogpunt dat bebouwing zichtbaar is vanaf een hoogte verschil; het begrip is ontleend aan de architectuur: de opbouw en vormgeving van het dakvlak als vijfde gevel van een gebouw. Te onderscheiden is het uitzicht over een grote afstand tot bijvoorbeeld de rand van een kern (vanaf tegenoverliggende helling in dalen); het neerzien op bebouwing vanaf grote hoogte, waarbij daken en bijgebouwen in het oog springen; het opzien tegen bebouwing die hoger ligt (boven op heuvel) ten opzichte van de bebouwing waar toeschouwer staat.
50. Waardering Hierbij is onderscheid te maken in belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Gradatie in hoog-neutraal-laag.
Belevingswaarde: herkenbaarheid, uitstraling, etc
Gebruikswaarde: praktische invulling gebied (niet mooi maar noodzakelijk)
Toekomstwaarde: vooral potentie van een gebied (goede onderdelen die later uitgewerkt kunnen worden) of duurzaamheid (waterhuishouding, warmtegebruik, bezonning, etc).