

Welstandsnota 2018

De nieuwe ambitie

Definitieve versie



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	3
1.1 Verplichting uit de Woningwet	3
1.2 Omgevingscommissie MER	3
1.3 Monumenten.....	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Doel en uitgangspunten van de welstandnota	5
2.1 Welstandstoezicht als instrument voor ruimtelijke kwaliteit	5
2.2 Het vooraf expliciteren van welstandscriteria	5
2.3 Heldere omschrijving van de procedures van welstandsbeoordeling	5
2.4 Bieden van een inspirerend kader	5
3. Regelgeving	6
3.1 Woningwet	6
3.2 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).....	6
3.3 Ruimtelijke opgaven	7
3.4 De gemeentelijke welstandnota	7
3.5 Gemeenschappelijke factor.....	7
3.6 Juridisch kader	7
3.7 Rol en verantwoordelijkheden van B&W	8
3.8 Excessenregeling.	9
3.9 Reclame-excessenregeling	9
4. Kaart welstandsgebieden en welstandsniveau's	11
5. Algemene criteria	12
5.1 Specifieke criteria, niveau 1	12
Plaatsing gebouw	12
Uiterlijk gebouw	12
Gebouw in relatie tot omgeving.....	13
Stedenbouwkundig niveau.....	13
Architectuur niveau.....	13
Materiaal en kleur	13
5.2 Specifieke criteria, niveau 2	14



5.3 Monumentenlijst.....	14
6. Gebiedsgerichte criteria	15
6.1 Herkenbosch – kern (niveau 1).....	15
Gebiedsafbakening:.....	15
Gebiedsbeschrijving:	15
Uitgangspunten voor welstandstoetsing:	15
6.2 Montfort – kern (niveau 1).....	17
Gebiedsafbakening:.....	17
Gebiedsbeschrijving:	17
Uitgangspunten voor welstandstoetsing:	17
6.3 St. Odilienberg – kern (niveau 1).....	19
Gebiedsafbakening.....	19
Gebiedsbeschrijving:	19
Uitgangspunten voor welstandstoetsing:	19
6.4 Reutje – gedeeltelijk (niveau 1).....	21
Gebiedsafbakening.....	21
Gebiedsomschrijving	21
Uitgangspunten voor welstandstoetsing:	21
6.5 Lerop (niveau 1).....	23
Gebiedsafbakening:.....	23
Gebiedsbeschrijving:	23
Uitgangspunten voor welstandstoetsing:	23
Bijlage 1: Monumentenlijst	25
Herkenbosch.....	25
Melick	25
Montfort.....	26
Sint Odilienberg.....	26
Posterholt	27
Vlodrop.....	27
Bijlage 2: Begrippenlijst	30



1. Inleiding

In de raadsvergadering van 17 december 2015 heeft de gemeenteraad besloten om uit de Welstandsnota 2016 de gebieden met niveau 2, 3 en 4 voor een periode van 2 jaar geheel welstandsvrij te verklaren. Dat betekent dat alleen de wettelijk verplichte monumenten en de plannen binnen een 'niveau 1 gebied' aan de omgevingscommissie ter beoordeling worden voorgelegd. De overige plannen worden niet meer voorgelegd. Wel blijft de excessenregeling van kracht. Deze nieuwe insteek wordt in deze Welstandsnota 2018 geformaliseerd.

Wanneer is een gebouw mooi en wanneer niet? In hoeverre is smaak doorslaggevend? En waarom mag ik niet gewoon op mijn eigen terrein bouwen wat ik zelf mooi vind? Het zijn allemaal vragen die vaak onbevredigend moeten worden beantwoordt wanneer een omgevingsvergunning om esthetische redenen niet kan worden verleend. De verschillen van inzicht tussen een ondeskundige aanvrager en een architectonisch deskundige omgevingscommissie zijn vaak moeilijk uit te leggen. De gesloten ondoorzichtige manier waarop een bouwplan aan welstand werd getoetst, leverde vaak veel kritiek bij de burger.

1.1 Verplichting uit de Woningwet

Sinds 1 januari 2003 staat in de Woningwet dat gemeenten verplicht zijn om na te denken over de wijze waarop ze met welstand willen omgaan en de verplichting om deze handelwijze zo duidelijk mogelijk vast te leggen in een beleidsstuk. Met deze beleidsnota wordt er invulling gegeven aan deze verplichting. Het aanwijzen van welstandsvrije gebieden behoort hier ook toe.



Grofweg kent de gemeente dan twee niveau's:

Niveau 1: (welstand)	waardevolle gebieden waarbij het behoud van de architectonische waarde vraagt om extra aandacht. Het betreft de (oude) kernen van Herkenbosch, Montfort, St. Odilienberg, twee straten in 't Reutje en de lintbebouwing van Lerop. Bij plannen binnen deze gebieden wordt om advies gevraagd bij de omgevingscommissie. Dit geldt ook voor rijks- en gemeentelijke monumenten
Niveau 2: (welstandsvrij)	De overige gebieden zijn welstandsvrij

1.2 Omgevingscommissie MER

Per 1 september 2013 is het servicecentrum – MER ontstaan. Binnen de omgevingsdienst van dit servicecentrum worden aanvragen om omgevingsvergunning namens de moedergemeenten afgehandeld.

1.3 Monumenten

Onafhankelijk van het welstandsniveau van het betreffende gebieden dienen monumenten wettelijk aan de omgevingscommissie te worden voorgelegd.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is het belang van de welstandsnota uitgelegd. In hoofdstuk 2 is te vinden wat het doel en de uitgangspunten van deze Welstandsnota 2018 is. In hoofdstuk 3 is diverse regelgeving te vinden waar een samenhang mee geldt. In hoofdstuk 4 is een kaart te vinden met de welstandsgebieden. In hoofdstuk 5 zijn de algemene criteria te vinden per welstandsniveau. In hoofdstuk 6 zijn afsluitend de 5 afzonderlijke welstandsgebieden beschreven.



2. Doel en uitgangspunten van de welstandnota

De belangrijkste doelstellingen van de welstandsnota van gemeente Roerdalen kunnen in 4 aspecten worden samengevat, waarmee nader inhoud wordt gegeven aan het welstandstoezicht, zoals dat in het voorgaande is beschreven.

2.1 Welstandstoezicht als instrument voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Roerdalen beoogt dat ingrepen in de gebouwde en ongebouwde omgeving moeten bijdragen aan de beeldkwaliteit van onze gemeente. Concreet betekent dit voor het welstandstoezicht dat bouwwerken niet alleen op zichzelf worden beoordeeld maar ook op de betekenis die ze hebben voor de omgeving. Redelijke eisen van welstand zijn niet alleen op het object gericht, maar ook op de omgeving.

2.2 Het vooraf expliciteren van welstandscriteria

Welstandscriteria moeten volgens de Woningwet "zo concreet mogelijk" zijn. Dit betekent niet dat in alle gevallen volledige objectiviteit mogelijk is, maar wel dat altijd zekerheid kan worden geboden over de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling.

Door de beoordeling objectief en meer voorspelbaar te maken wordt voorkomen dat planindieners voor verrassingen komen te staan. De welstandscriteria zijn gebaseerd op de kwaliteiten van een gebied. Sommige gebieden verdragen meer vrijheid dan anderen, dat komt tot uiting in de detaillering van de welstandscriteria.



2.3 Heldere omschrijving van de procedures van welstandsbeoordeling

Het welstandstoezicht moet objectief en transparant zijn door een open(bare) werkwijze. Helderheid over de procedures van welstandstoetsing en wie de welstandstoetsing verricht dragen daaraan bij.

2.4 Bieden van een inspirerend kader

Het welstandsbeleid moet een onderwerp van publieke discussie zijn en blijven.

Welstandsbeleid moet geworteld zijn in de samenleving en bijdragen aan de discussie over welstand en beeldkwaliteit in onze gemeente. Het kwaliteitsdenken van bouwers moet al in een vroeg stadium worden gestimuleerd. De gebiedsbeschrijvingen, waarderingen en criteria zullen burger, architecten en bedrijfsleven kunnen inspireren bij de voorbereiding van bouwplannen, juist in de fase dat er nog geen schets op papier staat.

3. Regelgeving

In Nederland staat de vormgeving van individuele gebouwen vrijwel altijd in samenhang met de openbare ruimte. Omdat welstand in Nederland een collectief begrip is, zijn stedenbouw en architectuur zowel professioneel als maatschappelijk van oudsher een onderwerp van gesprek. Al sinds de vijftiende eeuw bestaan er in Nederland lokale welstandsbepalingen en in het verlengde daarvan, welstandsdeskundigen. In 1962 werd de verplichting voor gemeenten om een omgevingscommissie te benoemen, opgenomen in de Woningwet.

3.1 Woningwet

Afdeling 3 van de Woningwet regelt het welstandstoezicht. De gemeenteraad legt de redelijke eisen van welstand vast in een welstandsnota. Bouwwerken in de gemeente dienen aan de welstandscriteria uit die nota te voldoen. Dit wordt getoetst bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk. De welstandsnota is ook de basis voor de beoordeling of bestaande of vergunningvrije bouwwerken in de gemeente al dan niet in ernstige mate in strijd zijn met de welstandseisen uit die nota (artikel 12 en 12a Woningwet).

De gemeenteraad kan gebieden of categorieën van bouwwerken in haar gemeente aanwijzen waar de redelijke eisen van welstand niet gelden (artikel 12 Woningwet). Ook kan de hele gemeente welstandsvrij worden verklaard. De raad kan op deze manier bereiken, dat alleen nog welstandseisen gelden in bepaalde beeldbepalende gebieden in de gemeente waarvoor zij dat nodig acht, zoals bijvoorbeeld de oude kern of een stads- en dorpsgezicht.



De omgevingscommissie is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan het college advies kan uitbrengen over de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met de redelijke eisen van welstand (artikel 1.1 en artikel 12b Woningwet). De bouwverordening regelt de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie of de rol en de functie van de stadsbouwmeester (artikel 8 Woningwet).

3.2 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

Met het in werking treden van de Wabo, per 1 oktober 2010, is de term bouwvergunning komen te vervallen. Deze is vervangen door een “omgevingsvergunning, voor de activiteit bouwen”. In de Wabo en het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht, het Bor, is de verplichting om een vergunningaanvraag voor het aspect bouwen te laten beoordelen door de welstandcommissie onverkort overgenomen.

Daarnaast is met de Wabo de categorie “vergunningvrije bouwwerken” aanzienlijk verruimd. Hierdoor hoeven minder aanvragen voor een advies aan de welstandcommissie te worden voorgelegd. Dit geldt met name voor bouwplannen in het “achtererfgebied” (1 meter achter de voorgevelrooilijn).

3.3 Ruimtelijke opgaven

De welstandsbeoordeling zelf blijft een gecompliceerd complex. De wettelijke bepaling dat een bouwplan ook in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan beoordeeld moet worden en niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand, vraagt een groot anticipatievermogen van met name de omgevingscommissie. Het welstandsadvies moet immers rekening houden met de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen op het lokale en het bovenlokale schaalniveau. Regionale verschillen, zeker die in het landschappelijk waardevolle Midden-Limburg worden hoog gewaardeerd, maar tegelijk vervlakt het Nederlandse landschap. Deze vervlakking wordt veroorzaakt door woningbouw en bedrijven- of industrieterrainen die zich niet altijd voegen in de bestaande landschappelijke structuur, maar rond de kern “vloeien”. Tevens komen dergelijke grootschalige uitbreidingen onvoldoende of niet overeen met de vanouds streekgebonden eigenschappen, zoals typologie of kleur- en materiaalgebruik. Ook de diffuse verstedelijking door woningen en bedrijvigheid en de plaatsing van grotere uniforme bouwmassa's bij (agrarische) bedrijven dragen bij aan de vervlakking.

3.4 De gemeentelijke welstandsnota

De Woningwet 2003 bepaalt dat burgemeester en wethouders en de omgevingscommissie hun welstandsoordeel alleen mogen baseren op criteria die worden genoemd in een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Zonder een gemeentelijke welstandsnota is er dus feitelijk geen welstandstoezicht meer mogelijk.

In deze voorliggende welstandsnota wordt zowel de gemeenschappelijke basis beschreven als de specifieke lokale uitwerking. Het welstandadvies kan hierdoor dan ook enkel en alleen gebaseerd zijn op de criteria die in deze nota staan opgenomen. Dit zorgt voor een beginsel van een vastomlijnd kader voor de welstandstoets van individuele bouwplannen.



3.5 Gemeenschappelijke factor

De bijzondere cultuurhistorische en architectonische aspecten per gebied vragen om een verdergaande uitwerking in criteria die sterk bepaald worden door het gemeentelijke ambitieniveau en de visie over de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De gemeenschappelijke ruimtelijke kwaliteiten van zowel omgeving en objecten afzonderlijk maar vooral de samenhang tussen omgeving en gebouw (de eigenheid van de plek) vormen de grondslag voor het welstandsbeleid. Bij de beschrijving is daarom uitgegaan van een thematische benadering waarin de structurele karakteristieken naar voren komen die op meerdere locaties of kernen aanwezig zijn.

3.6 Juridisch kader

Het welstandsbeleid wordt vastgesteld door de gemeenteraad en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels. Met de wijziging van de Woningwet in 2003 zijn de gemeenten verplicht om een welstandsnota op te stellen. Dit maakt onder meer gebiedsgerichte differentiatie van

welstandscriteria gemakkelijker. Aanvullingen en wijzigingen van de welstandsnota worden eveneens door de gemeenteraad vastgesteld.

Door de welstandscriteria 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. Uitgangspunt is dat het welstandstoezicht zó functioneert dat men in een vroeg stadium kan anticiperen op de welstandsbeoordeling.

3.7 Rol en verantwoordelijkheden van B&W

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning (onder meer voor het onderdeel bouwen) ligt bij burgemeester en wethouders. In de Wabo is de verplichting, om voor de aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een beoordeling door de omgevingscommissie in te winnen, immers onverkort overgenomen. Dat betekent dat burgemeester en wethouders een eigen verantwoordelijkheid hebben voor het welstandsoordeel en indien nodig van het advies van de omgevingscommissie kunnen afwijken. Dit zal met name het geval zijn wanneer de omgevingscommissie 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 (omgevings)vergunning worden gemotiveerd.

Burgers kunnen bezwaar aantekenen tegen het besluit van burgemeesters en wethouders ten aanzien van de afgifte van een vergunning. De procedure verloopt dan volgens de Algemene wet bestuursrecht. Daarom hebben een aantal gemeenten, waaronder Roerdalen, de mogelijkheid voor een *second opinion*, ofwel tweede advies geïntroduceerd. Hierbij kunnen burgemeester en wethouders in geval van twijfel een tweede welstandsadvies vragen aan een speciaal daarvoor aangewezen omgevingscommissie. Indien zo'n tweede advies nodig is wordt dat ingewonnen bij een andere rayoncommissie binnen het welstandsdistrict "Midden-Limburg".

Naast het afwijken van het welstandsadvies op welstandsgronden, hebben burgemeester en wethouders bovendien sinds 1 januari 2003 de wettelijke mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch vergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn.

Op grond van artikel 12 lid 2 van de Woningwet kan de gemeenteraad besluiten dat, voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Van deze bevoegdheid heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 17 december 2015 gebruik gemaakt door het de gebieden met niveau 2,3 en 4 (exclusief de wettelijk verplichte monumenten) welstandsvrij te verklaren voor een periode van 2 jaar na 17 december 2015. Uit de evaluatie blijkt dat dit permanent kan krijgen.



3.8 Excessenregeling.

Op grond van artikel 13a van de Woningwet kan het college van burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat “in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand” aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporige situatie (exces) in het aanzien van een bouwwerk, waarbij ook voor niet-deskundigen overduidelijk is als dat een (deel van een) bouwwerk op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot de omgeving, ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

In de jurisprudentie zijn enkele uitspraken te vinden waarin het ging om de toepassing van het repressieve welstandstoezicht. Het handelde hierbij onder andere om het (knaal)paars schilderen van een kapsalon, het lichtgeel verven van geveldelen en het op een beeldbepalende plek oprichten van een schutting, bestaande uit een bonte verzameling van materialen, zoals oude deuren en golfplaten. Alhoewel schilderwerk op zich geen bouwactiviteit is, kan dit wel onderwerp zijn van het repressieve welstandsbeleid.

Er is in ieder geval sprake van een exces bij:

- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, bijv. door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel)symmetrie.
- armoedig materiaalgebruik of materialen waarvan bekend is dat die onevenredig “lelijk” verouderen en / of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing.
- gebruik van felle of sterk contrasterende kleuren, daar waar er geen redelijke aanleiding voor is.
- te opdringerige reclames, dan wel de huisstijl van een bedrijf de gevel van het gebouw domineert.
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte criteria).
- ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk.
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving.



De excessenregeling geldt tevens voor vergunningsvrije bouwwerken.

3.9 Reclame-excessenregeling

In de raadsvergadering van december 2014 is besloten de onderstaande reclame-excessenregeling toe te voegen aan de welstandsnota.

Reclame moet wat betreft vorm, maat, locatie, positionering materialen en kleuren zo veel mogelijk zijn afgestemd op de architectonische en eventueel historische kenmerken van een bouwwerk en de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. Indien dat het geval is, voldoet de

reclame aan de redelijke eisen van welstand. Daar tegenover staat dat reclame ook een (welstands)exces en ontoelaatbaar en dus verboden is, indien sprake is van een ernstige aantasting van de architectonische en/of historische kenmerken van een bouwwerk of de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving door aantal, vorm, maat locatie, positionering, materialen en/of kleurgebruik van de reclame.

Te denken valt aan: armoedig taalgebruik, verkeersonveilige situatie, (te) opdringerige reclame, (te) uitbundige uitstalling op kruispunt, (te) veel vlaggenmasten, geen functionele relatie, reclame onder verkeersbord is verboden vanwege gevaar verkeersveiligheid, (te) veel verschillende en niet op elkaar afgestemde reclame, (te) grote makelaarsreclame in een overwegend woonwijk, reclame doet afbreuk aan kwaliteit groenvoorziening, reclame doet afbreuk aan architectonische kenmerken bouwwerk en dergelijke.

Om te beoordelen of reclame als een (welstands)exces moet worden aangemerkt als bedoeld in de bovenstaande nadere regels, vraagt het college een advies aan de commissie. Omdat een (welstands)exces zich ook kan voordoen bij bouwwerken, heeft de gemeenteraad dit hoofdstuk aangemerkt als een aanvulling op de Welstandsnota.

De excessenregeling geldt tevens voor vergunningsvrije bouwwerken.



4. Kaart welstandsgebieden en welstandsniveau's

Voor een afgestemd beleid, uniforme werkwijze alsmede bruikbaarheid en leesbaarheid van kaartmateriaal zijn afspraken over de toe te passen kleuren en het begrip waar zij voor staan van groot belang. De kleurindicatie op de kaart geeft het welstandsniveau en de zwaarte van de regelgeving aan. Vooruitlopend op een landelijk systeem van kleurcodes zijn de welstandsniveaus aangeduid als:

Welstandsniveau 1 (waardevolg welstandsgebied)



Welstandsniveau 2 (welstandsvrij gebied)



Begrenzing welstandsgebied



5. Algemene criteria

5.1 Specifieke criteria, niveau 1

Deze criteria dienen als informatiebron voor opdrachtgever en architect en als toetsingskader voor de omgevingscommissie en gemeente.

Plaatsing gebouw

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

- de aanwezige terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);
- het gebouw moet passen in of zich aanpassen aan de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context), en/ of het gebouw moet passen in, zich aanpassen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundig beleid, reeds goedgekeurde belendingen).

Uiterlijk gebouw

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

A. met betrekking tot de hoofdvormen:

- de opbouw van de massa (hoogte) moet overeenstemmen met de opzet van de plattegronden;
- de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten een duidelijke samenhang vertonen;
- de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen;
- de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);

B. met betrekking tot de gevels:

- het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen,
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak;
- er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen;
- de plaatsing van de gevelelementen (kozijnen deuren en dergelijke) moet relatie vertonen.
- de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.

C. met betrekking tot de daken:

- de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels;
- schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk geordend in het dakvlak worden opgenomen;
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa;



- de aansluiting van het dakvlak en de gevels moeten zorgvuldig te worden vormgegeven.
- D. met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik:
- het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;
 - het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering.

Gebouw in relatie tot omgeving

het uiterlijk van het gebouw in relatie tot de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:

- 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;
- het kleur- en materiaalgebruik van met name gevels en daken moet passen in de (te verwachten) omgeving.
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige grootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen.
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid.
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit.

Stedenbouwkundig niveau

Op stedenbouwkundig niveau moet het bouwplan voldoen aan de volgende aandachtspunten:

- Ligging in de omgeving
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
- Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur
- Massa en vorm van het gebouw
- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en grootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd.

Architectuur niveau

- Detaillering
- Verticale gevelgeleding

Materiaal en kleur

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



- In het geval dat een pand onderdeel uitmaakt van een zogenaamd “ensemble”, moet het materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van de rest van het ensemble.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden in gevels maar wel met zorg zodat het niet verstorend werkt ten opzichte van de omgeving.

5.2 Specifieke criteria, niveau 2

- geen sturing van de ruimtelijke kwaliteit
- excessenregeling van toepassing

5.3 Monumentenlijst

Zie bijlage 1 voor de huidige rijks- en gemeentemonumenten



6. Gebiedsgerichte criteria

Op de overzichtskaart (zie, bijlage) is de gemeente Roerdalen middels kleuren in de betreffende gebieden verdeeld.

6.1 Herkenbosch – kern (niveau 1)

Gebiedsafbakening:

Muyttertweg, Dr. Biermansstraat, Hoofdstraat, Oude Schoolpad, Steegstraat, Hammerstraat, Kruisweg;

Gebiedsbeschrijving:

De kern van Herkenbosch wordt gezien als een architectonisch waardevol gebied. Het gebied bestaat uit het historische wegenpatroon tussen de Hoofdstraat – Dr. Biermansstraat en Hammerstraat – Steegstraat met veel kleinschalige historische lintfragmenten en een patroon van stegen. Opvallend is de openheid van het plein bij de kerk. De incidentele statige en oudere gebouwen aan de Dr. Biermansstraat vormen een contrast met de overwegend kleinschalige lintzone. Opvallend is de openheid aan de zuidzijde tegen de waterloop van de Roer. Typerend is de verkeersroute Europalaan met Kerkplein en bebouwing van jongere datum die raakt aan de oudere zone.

Karakteristiek zijn de linten van historische en veelvoorkomende oudere bebouwing (Hoofdstraat - Dr. Biermansstraat en Hammerstraat - Steegstraat) met lintbebouwing bestaand uit relatief gesloten straatwanden en meanderend smalle wegprofielen met kleinschalige bebouwing. De straatruimten, de hoogteverschillen en het variërende profiel bieden een typerend beeld van de ruimtelijke dynamiek. Opvallend zijn de relatief gesloten rooilijnen en de sterke menging van oudere bebouwing en decenniuminvullingen aan de uitwaaiierende linten. De inrichting van het openbare gebied Hammerstraat - Dr. Biermansstraat versterkt de belevingswaarde. Het Kerkplein is vrij vormloos door het ontbreken van pleinwanden. Kenmerkend is het hoogteverschil midden in het gebied met de overheersende parkeerinrichting. De sterke verschillen van bebouwing in vorm en schaal (etagewoningen) zijn bepalend



Uitgangspunten voor welstandstoetsing:

Algemene toetsingscriteria

- a. ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde;
- b. verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen;
- c. bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid;
- d. optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit;
- e. vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en grootte, waarbij accenten toegestaan worden die positief afwijken;
- f. Het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd;

de plaats van het gebouw in de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:

- a. de aanwezige terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);
- b. het gebouw moet passen in of zich aanpassen aan de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context), en/ of het gebouw moet passen in, zich aanpassen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundig beleid, reeds goedgekeurde belendingen).

de hoofdvormen van het gebouw moet voldoen aan de volgende punten:

- de opbouw van de massa (hoogte) moet overeenstemmen met de opzet van de plattegronden;
- de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten een duidelijke samenhang vertonen;
- de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen;
- de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);

de gevels van het gebouw

- het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen.,
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak;
- er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen;
- de plaatsing van de gevelelementen (kozijnen deuren en dergelijke) moet relatie vertonen.
- de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.
- over het algemeen wordt vastgehouden aan verticale gevelgeleding.



het dak van het gebouw

- de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels;
- schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk geordend in het dakvlak worden opgenomen;
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa;
- de aansluiting van het dakvlak en de gevels moeten zorgvuldig te worden vormgegeven.

kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;
- het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering;
- structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen;
- gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren;

- in het geval dat een pand onderdeel uitmaakt van een zogenaamd “ensemble”, moet het materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van de rest van het ensemble;
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden in gevels maar wel met zorg zodat het niet verstorend werkt ten opzichte van de omgeving.

6.2 Montfort – kern (niveau 1)

Gebiedsafbakening:

Aan het water, Wiejerd, Dijkstraat, Markt, Hoogstraat, Gestraatje, Zandstraat, Kerkstraat, historische kern.

Gebiedsbeschrijving:

Dit gebied is gelegen rond het historische wegenpatroon Kerkstraat, Markt, Hoogstraat, Dijkstraat en Gestraatje. De kleinschalige historische lintbebouwing wordt omgeven door decenniumwoonbuurten. De bebouwing waaiert sterk uit langs Zandstraat en Hoogstraat. Kenmerkend zijn de hoogteverschillen van het gebied rond de kerk en Markt. De nieuwe woningen aan De Waert vormen een groot contrast met de meer historische lintzone en de omringende woonbuurten. Vanuit de randen zijn er karakteristieke uitzichten naar het landschap en kasteel Montfort. Opvallend is de openheid tussen Montfort en de woonbuurt Aan de Berg aan de verkeersweg Waarderweg-Huysbongerdweg.

De bebouwing van de kern Montfort bestaat uit karakteristieke, veel voorkomende oudere bebouwing. Deze past qua maat en vormgeving in de kleinschalige structuur van anderhalve bouwlaag met (mansarde)kap. Opvallend zijn de incidenteel voorkomende, oudere statige gebouwen die met hun twee bouwlagen en verschijningsvorm een grote tegenstelling vormen met de basisstructuur. De kerk uit de jaren 50 vormt een zeer groot contrast met de bestaande bebouwing. Opvallend is het grote aantal nieuwere woningen die sterk afwijken in vormgeving (etagewoningen De Waert) maar qua schaal en afmeting redelijk aansluiten op de bestaande basis. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing van oudsher in de streek gebruikte natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).

Uitgangspunten voor welstandstoetsing:

algemene toetsingscriteria

- a. ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde;
- b. verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen;
- c. bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid;
- d. optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit;
- e. vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en grootte, waarbij accenten toegestaan worden die positief afwijken;
- f. Het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd;

de plaats van het gebouw in de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:



- a. de aanwezige terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);
- b. het gebouw moet passen in of zich aanpassen aan de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context), en/ of het gebouw moet passen in, zich aanpassen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundig beleid, reeds goedgekeurde belendingen).

de hoofdvormen van het gebouw moet voldoen aan de volgende punten:

- de opbouw van de massa (hoogte) moet overeenstemmen met de opzet van de plattegronden;
- de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten een duidelijke samenhang vertonen;
- de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen;
- de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);

de gevels van het gebouw

- het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen.,
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak;
- er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen;
- de plaatsing van de gevelelementen (kozijnen deuren en dergelijke) moet relatie vertonen.
- de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.
- over het algemeen wordt vastgehouden aan verticale gevelgeleding.



het dak van het gebouw

- de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels;
- schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk geordend in het dakvlak worden opgenomen;
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa;
- de aansluiting van het dakvlak en de gevels moeten zorgvuldig te worden vormgegeven.

kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;
- het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering;
- structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen;
- gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren;

- in het geval dat een pand onderdeel uitmaakt van een zogenaamd “ensemble”, moet het materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van de rest van het ensemble;
- variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden in gevels maar wel met zorg zodat het niet verstorend werkt ten opzichte van de omgeving.

6.3 St. Odilienberg – kern (niveau 1)

Gebiedsafbakening

Hoofdstraat, Raadhuisstraat, St. Odiliastraat, St. Wirostraat

Gebiedsbeschrijving:

De kern van St. Odilienberg is gelegen rond het historische wegenpatroon tussen Hoofdstraat - Raadhuisstraat en St. Odiliastraat - Wirostraat. De kleinschalige historische lintbebouwing wordt omgeven door nieuwere woonbuurten. Heel opvallend en van historisch belang is de situering van de kerk op de heuvel aan de open en groene strook langs de Roer. De kleinschalige basisstructuur is grotendeels herkenbaar. Kenmerkend zijn de hoogteverschillen van het gebied rond Raadhuisstraat en kerk. De incidentele statige en oudere gebouwen aan de Wirostraat vormen een groot contrast met de kleinschalige historische bebouwing. Opvallend is de openheid aan de Roer.

De bebouwing van de kern St. Odilienberg bestaat uit veel voorkomende karakteristieke oudere bebouwing. Deze past qua maat en vormgeving in de kleinschalige basisstructuur van anderhalve bouwlaag met (mansarde)kap. Bijzonder zijn de incidentele oudere statige gebouwen die met hun twee bouwlagen en verschijningsvorm een groot contrast vormen met de basisstructuur. Opvallend zijn de nieuwere woningen die sterk afwijken in vormgeving maar qua schaal en afmeting redelijk aansluiten op de bestaande structuur. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing gestucte gevels of van oudsher in de streek gebruikte natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden).



Uitgangspunten voor welstandstoetsing:

algemene toetsingscriteria

- a. ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde;
- b. verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen;
- c. bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid;
- d. optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit;
- e. vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en grootte, waarbij accenten toegestaan worden die positief afwijken;
- f. het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd;

de plaats van het gebouw in de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:

- a. de aanwezige terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);

- b. het gebouw moet passen in of zich aanpassen aan de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context), en/ of het gebouw moet passen in, zich aanpassen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundig beleid, reeds goedgekeurde belendingen).

de hoofdvormen van het gebouw moet voldoen aan de volgende punten:

- de opbouw van de massa (hoogte) moet overeenstemmen met de opzet van de plattegronden;
- de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten een duidelijke samenhang vertonen;
- de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen;
- de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);

de gevels van het gebouw

- het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen;
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak;
- er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen;
- de plaatsing van de gevelelementen (kozijnen deuren en dergelijke) moet relatie vertonen.
- de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.
- over het algemeen wordt vastgehouden aan verticale gevelgeleding.



het dak van het gebouw

- de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels;
- schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk geordend in het dakvlak worden opgenomen;
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa;
- de aansluiting van het dakvlak en de gevels moeten zorgvuldig te worden vormgegeven.

kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;
- het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering;
- structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen;
- gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren;
- In het geval dat een pand onderdeel uitmaakt van een zogenaamd "ensemble", moet het materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van de rest van het ensemble;

- variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden in gevels maar wel met zorg zodat het niet verstorend werkt ten opzichte van de omgeving

6.4 Reutje – gedeeltelijk (niveau 1)

Gebiedsafbakening

Sint Petrusstraat, Aerwinkelsweg

Gebiedsomschrijving

Het gebied Reutje is een kleinschalig historisch bebouwingslint met enkele bebouwing van latere datum tegen een bosrijk en kleinschalig landschap. De historische structuur is gebaseerd op het wegenpatroon Aerwinkelweg en Sint Petrusstraat. Een kern ontbreekt en opvallend zijn de doorzichten tussen de bebouwing. Linten zijn duidelijk begrensd door agrarisch kleinschalig landschap. Karakteristiek zijn de zichtlijnen over de straatruimte en de werking van incidentele hoogteverschillen in het terrein die de beeldvorming sterk beïnvloeden.

Qua typologie bestaat de bebouwing overwegend uit kleinschalige voormalige boerderijachtige gebouwen. Het bouwvolume kan sterk variëren maar de basis door de gevelgeleding kleinschalig. De bouwmasa bestaat overwegend uit één of twee lagen met kap met ruimte naast de bebouwing. Kleur en materiaal betreffen hoofdzakelijk baksteen, incidenteel streekeigen natuursteen. De detaillering is vooral bij oudere panden verfijnd (daklijsten en raamlijsten in natuursteen en in stenen wanden). Deze vormen een groot contrast door gevelindeling, schaal en materiaal. Het gebied Aerwinkelweg en Sint Petrusstraat vormt een afzonderlijk geheel.



Uitgangspunten voor welstandstoetsing:

algemene toetsingscriteria

- a. ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde;
- b. verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen;
- c. bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid;
- d. optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit;
- e. vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en grootte, waarbij accenten toegestaan worden die positief afwijken;
- f. het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd;

de plaats van het gebouw in de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:

- a. de aanwezige terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);
- b. het gebouw moet passen in of zich aanpassen aan de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context), en/ of het gebouw moet passen in, zich aanpassen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundig beleid, reeds goedgekeurde belendingen).

de hoofdvormen van het gebouw moet voldoen aan de volgende punten:

- de opbouw van de massa (hoogte) moet overeenstemmen met de opzet van de plattegronden;
- de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten een duidelijke samenhang vertonen;
- de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen;
- de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);

de gevels van het gebouw

- het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen.,
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak;
- er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen;
- de plaatsing van de gevelelementen (kozijnen deuren en dergelijke) moet relatie vertonen.
- de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.
- over het algemeen wordt vastgehouden aan verticale gevelgeleding.

het dak van het gebouw

- de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels;
- schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk geordend in het dakvlak worden opgenomen;
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa;
- de aansluiting van het dakvlak en de gevels moeten zorgvuldig te worden vormgegeven.

kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;
- het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering;
- structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen;
- gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren;
- in het geval dat een pand onderdeel uitmaakt van een zogenaamd "ensemble", moet het materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van de rest van het ensemble;
- variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden in gevels maar wel met zorg zodat het niet verstorend werkt ten opzichte van de omgeving.



6.5 Lerop (niveau 1)

Gebiedsafbakening:

Leropperstraat, tussen A73, Linnerveld en kernzone St. Odilienberg.

Gebiedsbeschrijving:

De landschapszone Lerop is een kleinschalig bebouwingslint met clusters bebouwing in een kleinschalig landschap langs de Roer. De structuur is gebaseerd op het historische wegenpatroon met bebouwing aan de wegen. Er ontbreekt een kern en opvallend zijn de doorzichten tussen de bebouwing. Linten zijn duidelijk begrenst door het agrarisch kleinschalig landschap. Kenmerkend zijn de zichtlijnen over de straat en de werking van incidentele hoogteverschillen in het terrein die de beeldvorming sterk beïnvloeden.

Qua typologie betreft de bebouwing overwegend kleinschalige boerderijachtige gebouwen. Het bouwvolume kan sterk variëren maar het basispatroon van de gevelgeleding is kleinschalig. De bouwmasa bestaat overwegend uit één of twee lagen met kap, georiënteerd op de weg met voorruimte naast de bebouwing. Kleur en materiaal betreffen vaak (geschilderde) baksteen en soms streek eigen natuursteen. Incidenteel voorkomende bijzondere en grootschalige boerenhoeven versterken de belevingswaarde van het gebied. De detaillering is vooral bij oudere en monumentale panden verfijnd (vakwerkbouw, daklijsten en raamlijsten in natuursteen en in stenen wanden). Grootschalige agrarische bedrijven komen voor in de randzones en vormen een grote tegenstelling door gevelindeling, schaal en materiaal. Het gehele gebied vormt een eenheid.



Uitgangspunten voor welstandstoetsing:

algemene toetsingscriteria

- ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde;
- verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen;
- bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid;
- optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit;
- vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en grootte, waarbij accenten toegestaan worden die positief afwijken;
- het overwegend kleinschalig beeld dient te worden gerespecteerd;

de plaats van het gebouw in de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende punten:

- de aanwezige terreinomstandigheden moeten worden benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap);
- het gebouw moet passen in of zich aanpassen aan de karakteristiek van de bestaande omgeving (denk aan straatwand, open/ gesloten bebouwing, hoeksituatie, openbare ruimte, stedenbouwkundige context), en/ of het gebouw moet passen in, zich aanpassen op de toekomstige omgeving (denk aan: stedenbouwkundig beleid, reeds goedgekeurde belendingen).

de hoofdvormen van het gebouw moet voldoen aan de volgende punten:

- de opbouw van de massa (hoogte) moet overeenstemmen met de opzet van de plattegronden;
- de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten een duidelijke samenhang vertonen;
- de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen;
- de dakvorm(en) moeten passen bij het ontwerp en aansluiten bij de gekozen (richting van) de plattegrond(en);

de gevels van het gebouw

- het algemeen karakter van alle gevels moet met elkaar overeenstemmen.,
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn tot het totale gevelvlak;
- er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de gevelelementen;
- de plaatsing van de gevelelementen (kozijnen deuren en dergelijke) moet relatie vertonen.
- de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp.
- over het algemeen wordt vastgehouden aan verticale gevelgeleding.

het dak van het gebouw

- de dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels;
- schoorstenen e.d. moeten zoveel mogelijk geordend in het dakvlak worden opgenomen;
- de vorm, afmetingen en verhoudingen van dakkapellen moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa;
- de aansluiting van het dakvlak en de gevels moeten zorgvuldig te worden vormgegeven.

kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp;
- het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving en detaillering;
- structuur materiaal: baksteen, hout, terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen;
- gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde pannen en aanverwanten). Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren;
- in het geval dat een pand onderdeel uitmaakt van een zogenaamd "ensemble", moet het materiaal- en kleurgebruik afgestemd worden op die van de rest van het ensemble;
- variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden in gevels maar wel met zorg zodat het niet verstorend werkt ten opzichte van de omgeving .



Bijlage 1: Monumentenlijst

Herkenbosch

De volgende rijksmonumenten komen voor in Herkenbosch

- Hoofdstraat 21, Kerk
- Steegstraat 82 (Beatrixhof)
- Hammerstraat 21, Boerderij/ Hoeve
- Kasteellaan 1, Boerderij/ Hoeve
- Kasteellaan 2 (Kasteel Daelenbroek)
- Herkenboscher Ven (Vogelkooi), archeologie

De volgende gemeentelijke monumenten komen voor in Herkenbosch

- Wijngaardstraat 1, Kapel
- Dealenbroekweg 15, Woonhuis
- Hammerstraat 17, Woonhuis
- Hammerstraat 24, Woonhuis
- Hoofdstraat 2, Woonhuis
- Stationsweg 33, Woonhuis
- Stationsweg 53, Woonhuis
- Steegstraat 4, Woonhuis
- Dr. Biermansstraat 17, Boerderij/ Hoeve
- Hammerstraat 23, Boerderij/ Hoeve
- Muyttertweg 33, Boerderij/ Hoeve
- Hoofdstraat 21, Graftombe/ Zerk
- Aan de vier gebroeders/ Schaapsweg, Wegkruis
- Dr. Biermansstraat/ Hammerstraat, Wegkruis
- Meinweg 223, Wegkruis
- Melicker oheweg, Wegkruis
- Stationsweg 2, Wegkruis
- Wijngaardstraat 1, Wegkruis
- Hoofdstraat (in plantsoen), Beeld
- Steegstraat 10, gebouwencomplex

Melick

De volgende rijksmonumenten komen voor in Melick

- Kerkstraat 4, Kerk
- Dorpsstraat 62, Woonhuis
- Heinsbergerweg 34 (Villa Rozendaal)
- Heinsbergerweg 3, Boerderij/ Hoeve
- Heinsbergerweg 9, Boerderij/ Hoeve
- Kerkberg (tegenover 10)
- Lorberg (Heinsbergerweg/ Dorpsstraat), archeologie

De volgende gemeentelijke monumenten komen voor in Melick

- De Steeg 9, Woonhuis



- Dorpsstraat 51, Woonhuis
- Groenstraat 26, Woonhuis
- Dorpsstraat 23, Boerderij/ Hoeve
- Dorpsstraat 96, Boerderij/ Hoeve
- Groenstraat 32, Boerderij/ Hoeve
- Groenstraat 34, Boerderij/ Hoeve
- Groenstraat 50, Boerderij/ Hoeve
- Groenstraat 54, Boerderij/ Hoeve
- Heinsbergerweg 40, Boerderij/ Hoeve
- Heinsbergerweg, Kapel
- Kerkberg (oud kerkhof) 'Bionenburg', Graftombe/ Zerk
- Kerkberg (oud kerkhof) 'De schilling', Graftombe/ Zerk
- Kerkberg (oud kerkhof) 'Grafkruis Bolch', Graftombe/ Zerk
- Kerkberg (oud kerkhof) 'Grafmonument pastoor Bartels', Graftombe/ Zerk
- Heinsbergerweg (bij Tonedenhof), Wegkruis
- Nolenslaan/ Dr. Clauslaan, Wegkruis
- Dr. Nolenslaan/ Clauslaan, Beeld
- Kerkberg (oud kerkhof) 'Apolloniabeeld', Beeld
- Kerkberg (oud kerkhof) 'Paulusbeeld', Beeld
- Waterschei/ Groenstraat, Beeld
- Dorpsstraat 43, Oud raadhuis

Montfort

De volgende rijksmonumenten komen voor in Montfort

- Kerkstraat 19, Pastorie
- Huysdijk 10, Voorhof
- Huysdijk, Kasteel Montfort

De volgende gemeentelijke monumenten komen voor in Montfort

- Vinkesteeg 1, Woonhuis
- Kerkstraat 1, Voormalig schoolgebouw
- Kerkstraat 3, Voormalig schoolgebouw

Sint Odilienberg

De volgende rijksmonumenten komen voor in Sint Odilienberg

- Kerkplein 1, Dienstwoning
- Kerkplein 11, Pastorie
- Kerkplein 12, Kapel
- Kerkplein 15, Kerk
- Frymerson 1, Landhuis
- Frymerson 1, Boerderij/ Hoeve
- Leropperweg 19, Boerderij/ Hoeve
- Leropperweg 32, Jongenhof
- Aan de berg 3, Kloosterschool
- Aan de berg 3, Kloosterslot



- Frymerson 1, diverse
- Hoosden 1, Herenhuis
- Molenweg 16, Beltmorenmolens

De volgende gemeentelijke monumenten komen voor in Sint Odilienberg

- Hoofdstraat 11, Woonhuis
- Hoofdstraat 22, Woonhuis

Posterholt

De volgende rijksmonumenten komen voor in Posterholt

- Burgemeester Geradtsstraat 3, Woonhuis
- Burgemeester Geradtsstraat 97, Aerwinkel – diverse
- Monseigneur koningsstraat, Grafkapel Geradtsregout
- Bolberg (Leigraaf), archeologie
- Eremietenberg (in de Holst), archeologie
- 't Vinke, archeologie

De volgende gemeentelijke monumenten voor in Posterholt

- Hoofdstraat 72, Kerk
- Heinsbergerweg 56, Boerderij/ Hoeve
- Steegstraat 10, gebouwencomplex
- Roermondseweg naast 1, Trafohuis

Vlodrop

De volgende rijksmonumenten komen voor in Vlodrop

- Kerkstraat 1, Kerk
- Station 24, Kerkhofkapel St. Ludwig
- Kasteelweg 2, Kasteel het Stenen huis
- Rothenbacherweg 8, Gitsappermolen
- Holsterweg, archeologie

De volgende gemeentelijke monumenten voor in Vlodrop

- Kerkbergweg 1, Kapel
- Bennebroekweg 10, Woonhuis
- Bergerweg 29, Woonhuis
- Bergerweg 30, Woonhuis
- Bergerweg 31, Woonhuis
- Bergerweg 38, Woonhuis
- Bergerweg 47, Woonhuis
- Bergerweg 9, Woonhuis
- Kerkstraat 3, Woonhuis
- Kerkstraat 4, Woonhuis
- Kerkstraat 5, Woonhuis
- Kleine wal 12, Woonhuis
- Klifsbergweg 3, Woonhuis



- Markt 18, Woonhuis
- Martinusweg 7, Woonhuis
- Schaapweg 10, Woonhuis
- Bergerweg 17, Boerderij/ Hoeve
- Bergerweg 46, Boerderij/ Hoeve
- Bergerweg 48, Boerderij/ Hoeve
- Bergerweg 7, Boerderij/ Hoeve
- Boomgaardstraat 12, Boerderij/ Hoeve
- Boomgaardstraat 14, Boerderij/ Hoeve
- Etsberg 12, Boerderij/ Hoeve
- Etsberg 26, Boerderij/ Hoeve
- Grootestraat 15, Boerderij/ Hoeve
- Grootestraat 21, Boerderij/ Hoeve
- Grootestraat 24, Boerderij/ Hoeve
- Grootestraat 29, Boerderij/ Hoeve
- Grootestraat 49, Boerderij/ Hoeve
- Kasteelweg 3, Boerderij/ Hoeve
- Kerkbergweg 3, Boerderij/ Hoeve
- Kerkstraat 14, Boerderij/ Hoeve
- Kerkstraat 16, Boerderij/ Hoeve
- Kleine wal 10, Boerderij/ Hoeve
- Markt 22, Boerderij/ Hoeve
- Markt 22a, Boerderij/ Hoeve
- Schaapweg 14, Boerderij/ Hoeve
- Schaapweg 18, Boerderij/ Hoeve
- Tussen de Bruggen 2, Boerderij/ Hoeve
- Kerkbergweg, Graftombe/ Zerk
- Kerkstraat, Graftombe/ Zerk
- Angsterweg (begraafplaats), Graftomb/ Zerk
- Bergerweg (Hoeve Triest), Wegkruis
- Bergerweg (Randweg), Wegkruis
- Bergerweg (Walstraat), Wegkruis
- Etsberg (Pleintje), Wegkruis
- Grootestraat (Steinwinkelweg), Wegkruis
- Holsterweg (Schutterslokaal), Wegkruis
- Klifsbergweg 24, Wegkruis
- Markt, Wegkruis
- Kerkstraat, Beeld
- Vlodrop station, Beeld
- Vlodrop station – naast hotel, Beeld
- Gitstappermolenweg, Schuur Gitstappermolen
- Herkenboscherweg 7 + 8, Grenskantoor
- Herkenboscherweg/ Boslaan, Herdenkingsmonument
- Kerkstraat, Kerkhof
- Markt 1, Voormalig gemeentehuis



- Schaapweg 4 + 6 + 8, Marechausseekazerne
- Station 24, Bijenstal St. Ludwig
- Tussen de bruggen 24, Molen/ turbine
- Tussen de Burggen 8, Hotel/ concertzaal



Bijlage 2: Begrippenlijst

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.

Beschermen

Regime gericht op beschermen van situatie

Beschrijving

Volgens schema opgebouwde analyse van gebieden, beschreven naar stedenbouwkundig, architectuur niveau en de mogelijke relatie.

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 omliggende 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

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.

Historische bebouwing

indicatie bebouwing gerealiseerd tot 1875

Jongere bebouwing

indicatie bebouwing gerealiseerd vanaf 1950

Oude bebouwing

indicatie bebouwing gerealiseerd van 1875 tot 1950

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).

