
C o l o f o n

Projectnummer	: R 2003-045
Opdrachtgever	: gemeenten Nuth, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal
Type	: Visie welstandsbeleid met gebiedsgerichte criteria
Datum	: Februari 2004
Basis lay-out	: Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg
Projectleiding	: ir J. Jongeling-Rooth
Auteurs	: ir J. Jongeling-Rooth en ing A. Göttgens
Fotografie	: Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg
Grafics	: © SRKL 2004
Status	: Aangepast conceptrapport, 12 februari 2004

© 2004

Samenstellers Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, Roermond

Citaat:

“Maatschappelijk is schoonheid van belang en doet goede architectuur er wel degelijk toe. Trots kunnen zijn op je eigen omgeving, je eigen dorp of stad zegt ook iets over individuele eigenwaarde en daarmee de sociale cohesie van een samenleving. En hoewel over smaak natuurlijk niet valt te twisten, is discussie over wat mooi en lelijk is belangrijk. Schoonheid is in deze zin geen luxe. We mogen daar dus best aandacht, tijd en geld aan besteden. Het komt de kwaliteit van de samenleving ten goede.”

Henk Knol, raadslid Den Haag [2000]

Inhoud

1	Leeswijzer	5
	Raadsbesluit	7
2	Inleiding: welstandsbeleid – een gezamenlijke opgave	9
3	Algemene beschrijving gebied Landelijk Parkstad	11
4	Beschrijving specifieke onderdelen van kernen en woonbuurten	21
	Overgangsbepaling.....	25
5	Gebiedsbeschrijvingen per deelgebied.....	27
	<i>Praktische gebruiksaanwijzing</i>	28
	<i>Lijst van welstandsgebieden</i>	
	• <i>Nuth*</i>	29
	• <i>Onderbanken*</i>	30
	• <i>Simpelveld*</i>	31
	• <i>Voerendaal*</i>	32
	<i>Kleurenrenvooi gebieden en welstandsniveaus</i>	33
	<i>Kaarten welstandsgebieden en welstandsniveaus</i>	35
	Deelgebieden per gemeente	
	• <i>Nuth*</i>	N-1
	• <i>Onderbanken*</i>	O-1
	• <i>Simpelveld*</i>	S-1
	• <i>Voerendaal*</i>	V-1

* Per gemeente zijn in deze nota alleen de gebieden van die gemeente opgenomen. In het exemplaar van de welstandscommissie zijn alle gemeenten opgenomen.

6	Bijlagen.....	
–	<i>Algemene criteria of vangnetcriteria</i>	B-3
–	<i>Loketcriteria</i>	B-5
–	<i>Lijst van rijksbeschermd monumenten volgens de Monumentenwet 1988 inclusief eventuele beschermde stads- en dorpsgezichten, provinciale en gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten, belvédère gebieden per gemeente.....</i>	
•	<i>Nuth*</i>	B-23
•	<i>Onderbanken*</i>	B-29
•	<i>Simpelveld*</i>	B-31
•	<i>Voerendaal*</i>	B-33
–	<i>Begrippenlijst</i>	B-35

1 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 Leeswijzer** is te zien als de gebruiksaanwijzing en verklarende inhoud van de nota. Hier is ook een praktische gebruiksaanwijzing opgenomen om direct een specifieke locatie te kunnen opzoeken.
- Raadsbesluit** op bladzijde 7 dienen de gegevens van het Raadsbesluit te worden ingevuld om bij de daadwerkelijke vaststelling een formele status te verkrijgen.
- Hoofdstuk 2 Inleiding** geeft het algemene kader aan waarbinnen deze welstandsnota tot stand is gekomen.
- Hoofdstuk 3 Algemene beschrijving van het gebied** geeft een beschrijving van het gehele gebied van het rayon Landelijk Parkstad. Dit betreft vooral de landschappelijke onderlegger en de ontwikkeling die het gebied het uiterlijk en de samenhang hebben gegeven zoals dat nu is. Dit is de basis voor het nieuwe beleid.
- In hoofdstuk 4 *Beschrijving specifieke onderdelen van kernen en woonbuurten* worden onderdelen van de bebouwing die door het gehele gebied voorkomen nader belicht, waardoor de beschrijving bij de specifieke gebieden van hoofdstuk 5 meer beknopt kan blijven.
- Overgangsbepaling** op bladzijde 24 is een overgangsbepaling opgenomen om de overgang naar het nieuwe gemeentelijke beleid te formaliseren.
- Hoofdstuk 5 Deelgebieden** is het meest praktijkgerichte deel van deze welstandsnota. Het bevat eerst de gebruiksaanwijzing en een lijst met alle gebieden per gemeente (plus de bijbehorende niveaus), vervolgens de kaarten en dan de beschrijvingen per deelgebied met de bijbehorende criteria.
Voor de welstandscommissie is een exemplaar samengesteld met de beschrijvingen van alle vier de rayongemeenten Nuth, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal. Per gemeente staan alle gebieden op twee tegenover elkaar liggende kaarten, zodat direct kan worden afgelezen welk niveau voor elk gebied geldt. De gemeente is dekkend ingevuld met de diverse soorten deelgebieden zoals (historische) kern, woonbuurten, industriegebied of buitengebied. Deze indeling is gemaakt aan de hand van de gebiedsoorten en karakteristieken zoals beschreven in de Kadernota. Voor elk deelgebied is een analyse gemaakt van de eigenschappen en kwaliteiten. Dit gecombineerd met de ambities en visies van de gemeente levert de criteria waaraan bouwplannen zullen worden getoetst.
- Hoofdstuk 7 Bijlagen** bevat in verband met de volledigheid en praktische werkbaarheid zowel de algemene of vangnetcriteria als de loketcriteria. De loketcriteria zijn op details verbeterd, in overeenstemming met de Kadernota. Ook zijn alle monumenten per gemeente te vinden. Ter completering maakt een begrippenlijst deel uit van dit hoofdstuk.

Praktische gebruiksaanwijzing

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

De gebruiksaanwijzing is als volgt:

1. Elke vergunningsaanvraag heeft een eigen locatie. Het welstandsbeleid is gebiedsgericht en dus gekoppeld aan die locatie. Het bouwadres kan in hoofdstuk 5 rechtstreeks per gebied worden opgezocht bij de lijsten met gebieden of op de kaarten.
2. Op de gebiedskaart (a) is direct zichtbaar binnen welke gebied een locatie valt en op de tegenoverliggende welstandskaat (b) kan ook worden afgelezen welk welstandsniveau in dat gebied van kracht is.
3. De kaart correspondeert met de gebiedsbeschrijvingen per gemeenten in hoofdstuk 5. Daar staat eerst een beschrijving van het betreffende gebied en daarna precies aan welke criteria een bouwplan moet voldoen. De welstandscommissie toetst de aanvraag aan de criteria. Het welstandsadvies kan alleen gebaseerd zijn op de criteria. Deze criteria zijn van tevoren voor elke aanvrager, architect of andere betrokkene in te zien.

Dus:

Locatie > lijst van gebieden of kaart > gebied > welstandsniveau > beschrijving en criteria.

Raadsbesluit

De raad der gemeente Voerendaal,

gezien de ledenbrief van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten,
kenmerk; Lbr. 02. 139, d.d. 9 oktober 2002,
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2004,
gelet op artikel 12 a van de Woningwet,
besluit:

deze *Welstandsnota Landelijk Parkstad* voor de gemeente Voerendaal vast te stellen, inhoudende de volgende beleidsregels die burgemeester en wethouders toepassen:

2 Inleiding

Twee delen - één beleid

Met het van kracht worden van de herziene Woningwet per 1 januari 2003 (de Woningwet 2003) is elke gemeente verplicht welstandsbeleid vast te stellen vóór 1 juli 2004, anders kan er geen welstandstoezicht meer worden uitgeoefend. Dit beleid wordt vastgelegd in een welstandsnota. De nota dient dus voor 1 juli 2004 definitief te zijn vastgesteld, inclusief de inspraakprocedures. Primair doel van de wet is het vereenvoudigen van de bouwregelgeving waardoor de regeldruk voor burger en bouwpraktijk vermindert.

Voor het opstellen van deze nota is gebruik gemaakt van de Modelnota "Naar een gemeentelijke welstandsnota", opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Rijksbouwmeester, de Federatie Welstand en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit landelijke richtsnoer is voor dit rayon uitgewerkt in twee documenten, die samen het welstandsbeleid voor de gemeente omvatten:

1. De *Kadernota Zuid-Limburg* of *Kadernota Parkstad*. Hierin staan de gezamenlijk, op regionaal niveau vastgestelde uitgangspunten voor het gehele district Zuid-Limburg c.q. Parkstad, zoals regionale kenmerken, werkmethoden, kleurafspraken, algemene of vangnetcriteria en loketcriteria voor kleine, veelvoorkomende bouwwerken.

De in de regionale Kadernota gemaakte keuzes zijn de basis voor het welstands- en ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeenten. Hierbij is het van groot belang dat iedereen: bestuurders, ambtenaren, commissieleden en burgers, zich bewust is van de huidige ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse woon-, werk- en leefomgeving evenals het maatschappelijke en economische belang van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Dus: ontwikkel een visie, heb ambitie en maak vooral gebruik van alle reeds aanwezige kwaliteiten! Ga bewust om met het erfgoed van vele eeuwen en draag er uw steentje aan bij!

2. Deze *Welstandsnota Landelijk Parkstad*, ook wel lokale nota genoemd. Dit is de nadere uitwerking op gemeentelijk niveau met specifieke beschrijvingen per deelgebied en de daaraan verbonden gebiedsgerichte criteria.

Uitvoerige verkenningen van het gebied aan de hand van systematische methodieken zijn omgezet in objectieve beschrijvingen van karakteristieken van de afgebakende deelgebieden, ook visueel herkenbaar gemaakt met vele illustratieve fotobeelden. Deze gebiedsbeschrijvingen met bestaande waarden leiden, samen met de politieke ambities tot zo duidelijk mogelijke criteria voor alle bouwinitiatieven in dit gebied.

Deze welstandsnota bevat daarom de benodigde criteria voor het uitvoeren van concreet welstandsbeleid: hét sturende instrument voor de ruimtelijke kwaliteit in uw gemeente!

Welstandsdistrict Zuid-Limburg

Het rayon Landelijk Parkstad, omvattend de gemeenten Nuth, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal, maakt onderdeel uit van het welstandsdistrict Zuid-Limburg. Voor het gehele welstandsdistrict Zuid-Limburg is de bovengenoemde Kadernota opgesteld. Het welstandsdistrict Zuid-Limburg omvat de 12 gemeenten Beek, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Stein en Voerendaal. Deze gemeenten hebben de intentie uitgesproken op welstandsgebied te willen samenwerken. Het initiatief voor het in samenwerking opstellen van een welstandsnota ligt bij Regio Parkstad Limburg. De bestaande welstandsdistricten kenden echter een andere indeling, waarbij ook andere gemeenten betrokken waren. De ontstaansgeschiedenis staat opgenomen in Bijlage 1 *Achtergronden* van de Kadernota.

Uitvoering van de opdracht

De Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg, de in de provincie Limburg opererende welstandsorganisatie die gemeenten faciliteert op het gebied van welstand en ruimtelijke kwaliteit, heeft beide documenten opgesteld. De basis voor de in deze nota's neergelegde voorstellen zijn gegevens die door de gemeenten zijn aangereikt (zoals de "lappendekens" met een voorstudie van gebiedsindelingen en interviews met sleutelfiguren zoals wethouders en welstandscommissie) en de bevindingen van de onderzoekers van de stichting. Dit betreft meest objectieve observaties en analyses, gekoppeld aan de kennis van de meest recente ontwikkelingen op het gebied van welstands- en ruimtelijke kwaliteitsbeleid in Nederland. Dit 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 vastgestelde welstandsnota zal jaarlijks worden geëvalueerd, zodat steeds aanpassing en actualisering kan plaatsvinden.

Commissie

In algemene zin wordt in deze nota steeds melding gemaakt van de 'welstandscommissie'; hierin dient ook te worden begrepen de commissie ruimtelijke kwaliteit of elke commissie die de wettelijke taak van het uitbrengen van een welstandsadvies uitoefent.

Procedures

De procedurele aspecten van de welstandsnota, de verordening op de welstandscommissie, het convenant met de Stichting Ruimtelijke Kwaliteit Limburg en de werkwijze voor de commissie zijn verwerkt in de recent vastgestelde Bouwverordening.

Een waarschuwing is hier echter op zijn plaats: met een goed welstandsbeleid kan niet worden "goedgemaakt" wat op een ander schaalniveau (zoals bestemmingsplan) niet of niet goed geregeld is. Afstemming, en zonodig bijstelling van beleid, op de diverse schaalniveaus van structuurvisie, bestemmingsplan, welstandsbeleid en lokale verordeningen, is onontkoombaar. Om te kunnen komen tot het beoogde resultaat dient eveneens aandacht te worden besteedt aan een adequate handhaving.

3 Algemene beschrijving

Rayon Landelijk Parkstad

De hier voorliggende welstandsnota dient gezien te worden als een basisbeschrijving van de aanwezige kwaliteiten in het grondgebied van dit rayon. Alleen op basis van dergelijke kennis kan op een verantwoorde wijze worden verder gebouwd aan onze woon-, werk- en leefomgeving.

De huidige gemeentelijke regelgeving voorziet niet of zeer beperkt in een beschrijving van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten voor de gehele gemeente. De basis is algemeen, dus voor meerdere gemeenten van toepassing en gelijkwaardig voor het gehele plangebied van de welstandsnota. Aanvullende verdieping of detaillering kan indien gewenst in een latere fase gebeuren op basis van deze nota of in deelplannen (stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitplan). De beschrijvingen gaan uit van deelgebieden die, met het oog op de praktische toepasbaarheid vereenvoudigd worden tot herkenbare eenheden in een beperkt aantal welstandsniveaus.

Belangrijk hierbij is de veelheid aan factoren die bij elkaar een versterkend effect hebben. Hierbij is de hiërarchie van landschap – stedenbouw – architectuur bepalend omdat het hoogste niveau meestal de meeste samenhang biedt.

Doel

De basisbeschrijving geeft een totaalvisie (ook regionaal) die tot op heden nog ontbrak, ze biedt:

- samenhang tussen landschap, omgevingsfactoren en cultuurhistorisch erfgoed;
- waardenstelling ten opzichte van de bestaande kwaliteiten (zowel positief als negatief);
- een beleidsvisie op hoofdlijnen van ruimtelijke kwaliteit.

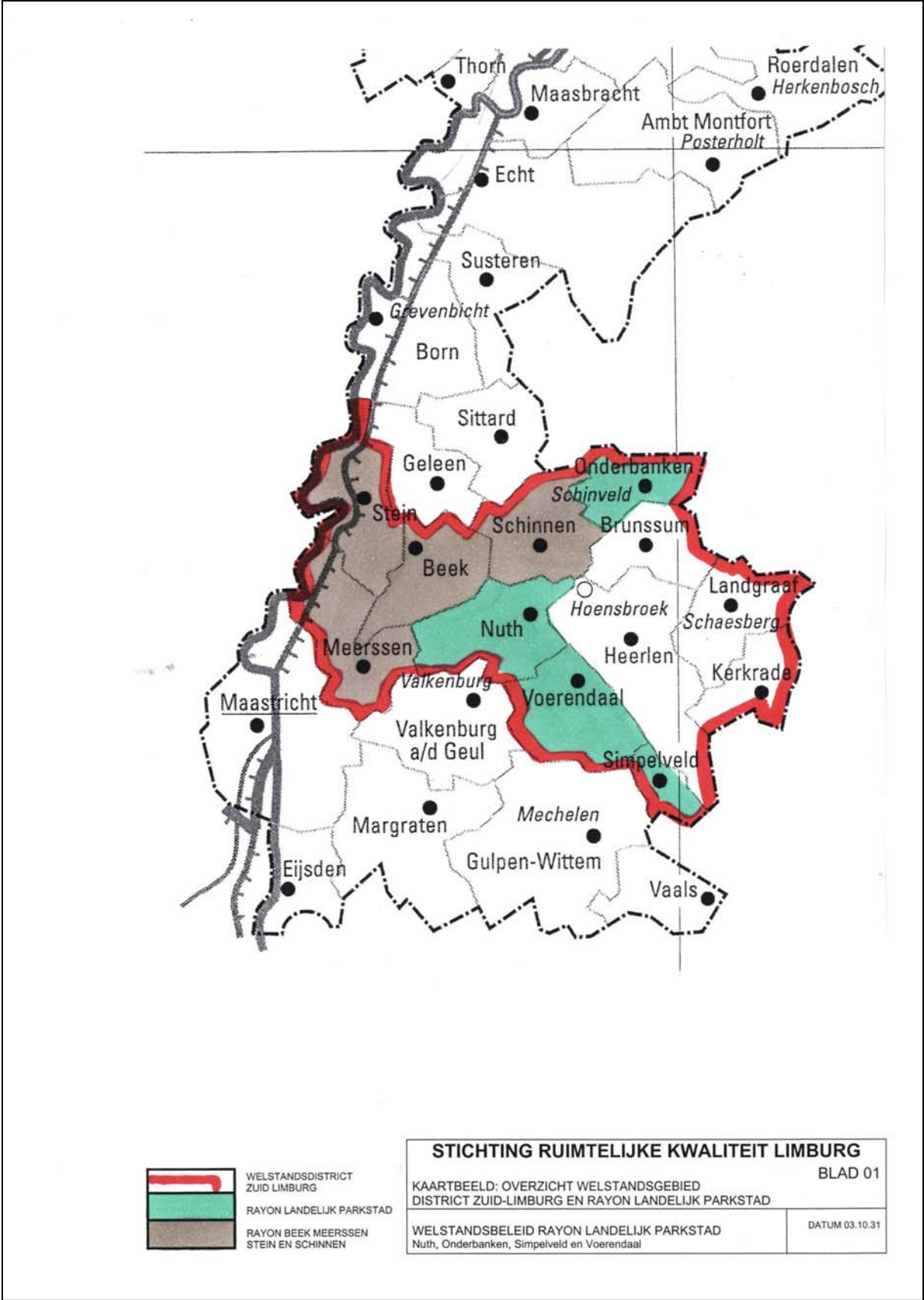
Ten aanzien van deze beleidsnota welstand is het van belang dat een eventueel wenselijke detaillering of diepgang elders geregeld kan worden. Bijvoorbeeld naar aanleiding van evaluaties van het welstandsbeleid met meer gedetailleerde regelgeving of regelgeving binnen de Monumentenwet, bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitplan.

Rayon

De situering van het rayon *Landelijk Parkstad* ten opzichte van het welstandsdistrict Zuid-Limburg en de overige deelnemende gemeenten is aangegeven op de kaarten 1 en 2.

Het plangebied bestaat uit sterk verschillende onderdelen en vormt geen aaneengesloten gebied, maar veel gebieden vertonen grote gelijkenis en verwantschap met elkaar. Enerzijds is het plangebied onderdeel van grotere structuren zoals landschap en zones van bebouwing, maar aan de andere kant worden samenhangende gebieden, soms hard, doorsneden door infrastructuur (A76 en A79, spoorlijn) en landschapselementen (steilranden en beekdalen). Afstemming tussen het gemeentelijke beleid is gegarandeerd door de gezamenlijke aanpak van de Kadernota. Elke gemeente heeft daarbinnen zijn eigen keuzes kunnen maken, zodat zowel optimale regionale afstemming als optimale lokale beleidskeuzes zijn gerealiseerd.

De thema's en karakterisering van gebieden zijn zo veel als mogelijk overgenomen uit de Kadernota in deze lokale nota. Op enkele plaatsen is dit in de uitwerking niet praktisch gebleken, dan is voor een andere benaming gekozen.



In het gebied komen specifieke ruimtelijke kwaliteiten voor die als drager fungeerden voor de cultuurhistorische ontwikkeling binnen de gemeenten van het welstandsdistrict Zuid-Limburg. Agrarisch grondgebruik en bedrijvigheid met bijbehorende bouwbehoefte uit het verleden bepalen het ruimtelijke beeld van vandaag of vormen de noodzaak tot ingrijpende veranderingen.

De meeste aandacht moet worden gevestigd op de waardevolle gebieden, deze zijn immers het meest kwetsbaar. Hiervoor zijn gebiedsgerichte beoordelingskaders geformuleerd die bij de meest welstandsgevoelige gebieden van toepassing zijn voor belangrijke ingrepen in de omgeving. En: hoe hoger het welstandsniveau, hoe hoger het aantal factoren dat bij de welstandsbeoordeling meetelt.

Voor veel voorkomende kleine bouwplannen is een meer zelfstandige toepassing van welstandsregels bepaald, die niet aan de gebiedsgerichte beoordelingskaders getoetst hoeven worden. Deze loketcriteria zijn vastgesteld de Kadernota Zuid-Limburg en voor de volledigheid in deze nota bij de bijlagen opgenomen.

Net zoals bij vergunningvrije bouwplannen dient wel gecontroleerd te worden of er geen strijdigheid is met andere beleidsaspecten van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of de Monumentenwet.

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, als graadmeter voor toetsing aan de welstandscriteria.

Landschap

De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied worden bepaald door twee factoren: de natuurlijke opbouw van het gebied of openheid van het landschap en de bebouwing of de uitbreiding van bebouwd gebied als gevolg van de cultuurhistorische ontwikkeling ter plekke.

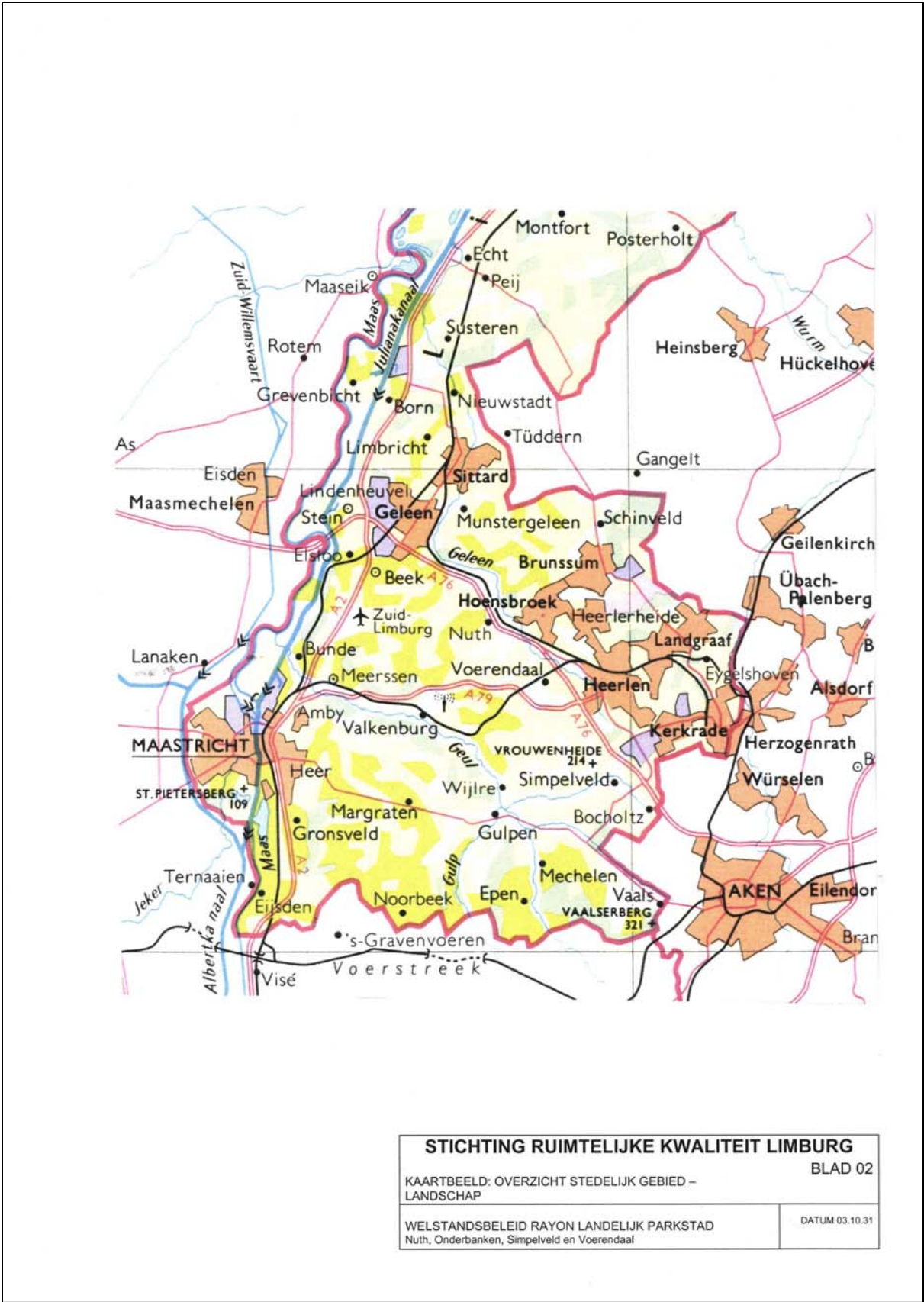
De natuurlijke opbouw deelt het rayon *Landelijk Parkstad* in drie sferen (zie kaart 3).

1. De hoogplateaus

Het plateau van Doenrade met landelijke kernen (Jabeek, Merkelbeek, Bingelrade). Het Plateau van Schimmert (met de linten en kernen Schimmert, Arensghout, Haasdal, Aalbeek, Hulsberg en Klimmen) dat met lichte terreinglooiingen overgaat in het plateau van Ubachsberg (Ubachsberg, Colmont, Huls). Samen met de plateaus van Spekholzerheide en Baneheide (met de linten Baneheide en Bocholtzerheide) vormen ze de begrenzing van het lager gelegen bekken rond Heerlen. De overgangen van de plateaus naar de beekdalen verloopt via steilranden en grubben of droogdalen die gekenmerkt worden door verre zichtlijnen. Bebouwing is meer geconcentreerd aan de plateauranden, in grubben en in de beekdalen. Kenmerkend is de openheid van het hoogplateau en de lange zichtlijnen op bebouwing door het ontbreken van (grootschalige) groene structuren. In het grootschalig agrarisch landschap (ruilverkaveling) herinnert alleen het patroon van meanderende wegen aan het kleinschalig historisch basispatroon. Een duidelijke wegenstructuur ontbreekt op de plateaus, de historische patronen zijn nog goed herkenbaar.

2. Het beekstroomgebieden

De beekdalen Geleenbeek, Rode Beek, Geul, Eyserbeek en kleinere waterlopen en droogdalen vanaf het plateau doorsnijden de hoogplateaus. De grens wordt fysiek geaccentueerd door de steilranden met hellingbossen of de meer glooiende en langgerekte grubben met een karakteristieke landschapsvorm. De verschillen tussen hoge gronden en beekdalen variëren van 80 tot 30 meter. Deze verschillen bepalen in sterke mate de landschappelijke opbouw en de huidige ruimtelijke geleding van het gebied. Kenmerkend zijn de komvormige bebouwde gebieden rondom of tegen de waterlopen en natte gebieden (Schinveld, Simpelveld, Nuth). Deze gebieden contrasteren sterk met de lineaire structuren op de plateaus en in de grubben.



3. Het gebied van de plateauhellingen

De oudste ontginningen door clusters lintbebouwing aan de plateaurand in de grubben kenmerken de basisstructuur van een kleinschalig cultuurlandschap met sporadische bebouwing (Grijzegrubben, Terstraten, Bosschenhuizen, Termaar, Winthagen, Arensgehout). Het lineaire en meanderende patroon van bebouwing (lintdorpen) is nu nog voor een deel herkenbaar maar is in de loop der jaren aangetast door schaalvergroting en verdichting. Het gebied rond Terstraten, Winthagen en Ransdaal is een cultuurlandschap met zeer hoge waarde (POL).

Het groene natuurlijke en agrarische landschap vormt de begrenzing van het bebouwd gebied. Vooral de landelijke kernen ontlenen hieraan hun karakter. De groene landschapszones en niveausprongen vormen de begrenzing van de grotere stedelijke zones van Parkstad en Sittard-Geleen, die uitwaaiëren tot in de gemeenten in het plangebied. Schinveld en Merkelbeek sluiten aan op de bebouwde zone van Brunssum. De grotere kernen Nuth, Voerendaal en Sempelveld sluiten min of meer aan op het bebouwde gebied rond Heerlen.

Door de aanwezige bebouwing aan deze randzones en de spreiding van kernen en infrastructuur binnen de open gebieden wordt de belevingswaarde van het landschap in sterke mate beperkt. Maar deze ruimtelijke kwaliteit is in hoge mate bepalend voor de identiteit en herkenbaarheid van kleinere onderdelen van het bebouwde gebied.

Karakteristiek voor de beleving van het gebied zijn de hoogteverschillen: uitzichten op de omgeving en doorzichten tussen landschap of bebouwing. Deze lange zichtlijnen strekken zich uit over grotere afstanden dan op de vlakke terreinen. Dit perspectief, dat bepaald wordt door de topografie, is een bijzonder kenmerk van het gebied, maar ook een dimensie die aandacht vraagt voor het omgaan met de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld daken zijn in dit geaccidenteerd landschap vaak meer zichtbaar (door het zicht van bovenaf er op) en verdienen dus meer aandacht dan in een vlak gebied. Deze benadering wordt als thema aangeduid: "de vijfde gevel" voor incidentele objecten of clusters van bebouwing. De belevingswaarde vanuit een grotere omgeving is vanwege dit zicht sterk van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

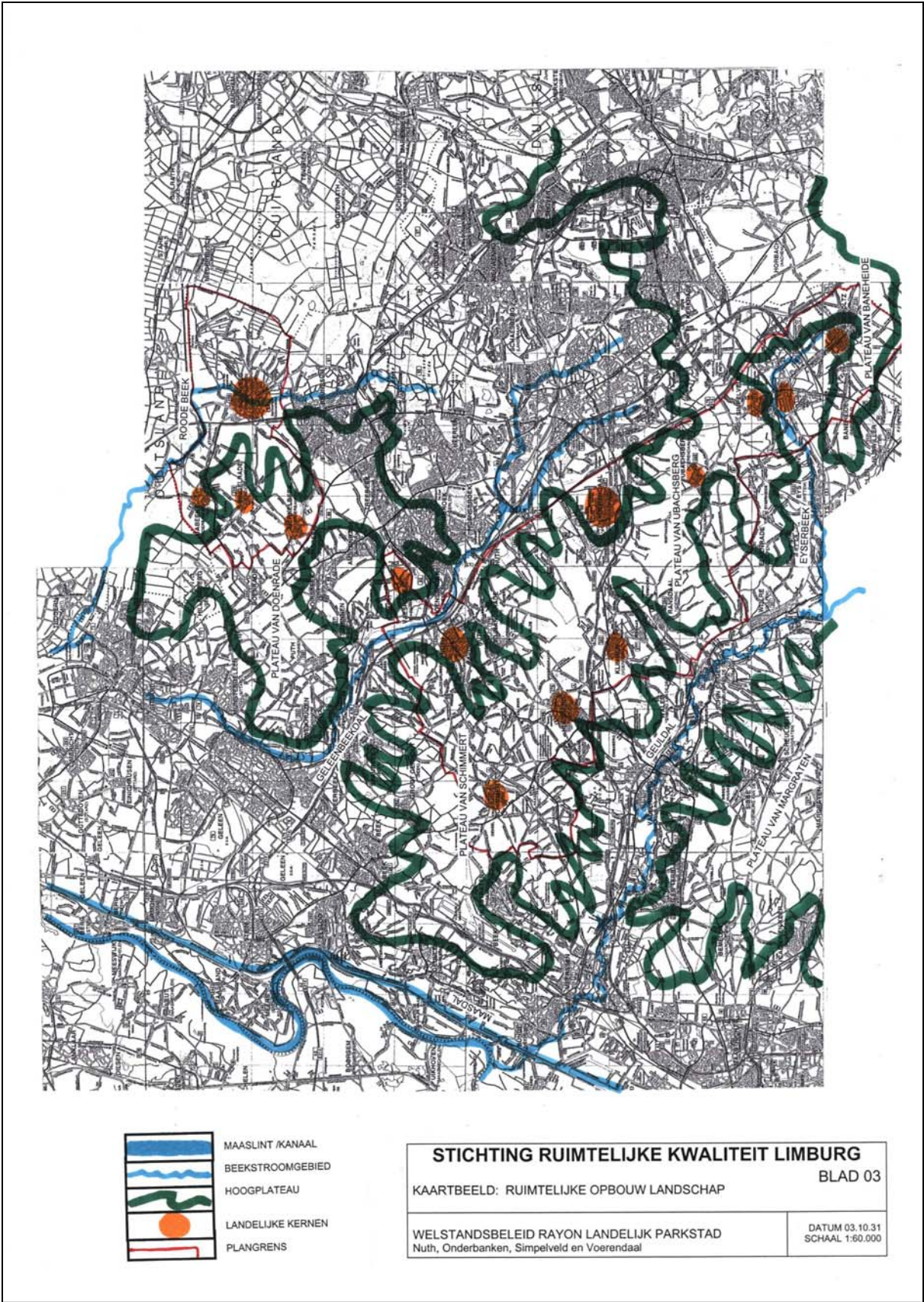
Vanuit dezelfde optiek worden ook de contouren van het bebouwde gebied (van een grotere schaalorde) aangeduid als randen van kernen, stedelijke gebieden en horizonnen, waarneembaar in het landschap. Vergelijkbaar met de open ruimte rondom een bebouwd gebied vormen de contouren en *landmarks* een kenmerkend onderscheid voor de kerngebieden. Dit is eveneens sterk van belang voor de ruimtelijke kwaliteit, met name de betekenis voor het landschappelijk niveau: bebouwing zal op dit schaalniveau nadrukkelijk meer dan alleen de directe omgeving beïnvloeden. In dit kader speelt voor het stedelijke gebied het contourenbeleid van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), zowel voor het stedelijke gebied Parkstad en Sittard-Geleen alsook voor de open ruimte rond en tussen de stedelijke zones.

Bij de welstandscriteria wordt dit aspect aangeduid als zorg voor de vijfde gevel (uitzicht op gebouwen en randen van kernen).

Bebouwing

De ruimtelijk relevante aspecten kunnen in grote lijnen herleid worden tot de cultuurhistorische ontwikkelingen vanaf 1800. Voor het plangebied wordt in grote lijn onderscheid gemaakt in de landschappelijke zones van historisch-agrarische gebieden en de bebouwde gebieden zoals dorpen en kleinstedelijke structuren (zie kaarten 4 en 5).

Het bebouwde gebied is momenteel grofweg te scheiden in landelijke kernen die omgeven zijn door een aaneengesloten open landschappelijke zone (vooral op de hoogplateaus) en kernen die deel uitmaken van een zone van uitwaaierende bebouwing (bijvoorbeeld het gebied Haasdal-Schimmert-Oensel, Klimmen-Termaar-Ransdaal of Baneheide-Bocholzerheide-Bocholtz). De kernen Nuth, Voerendaal, Sempelveld en Schinveld lijken deel uit te maken van de stedelijke rand rond Parkstad (zie kaart 5). Bijzondere gebieden vormen de overwegend agrarische zones met relatief veel en sterk verspreide bebouwing, temidden van het herkenbare historische patroon van wegen en het kleinschalige landschap. Deze ruimtelijke structuur wordt aangeduid als



“krentenpap”: overal is wel iets van bebouwing te zien en een duidelijk open en onbebouwd landschap ontbreekt.

De cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied is bepalend geweest voor de ruimtelijke inrichting door bebouwing, industrie en infrastructuur. Kaartmateriaal van rond 1840 toont een agrarisch landschap met gelijkmatige spreiding van cluster- en lintbebouwing aan hoofdwegen en rond monumentale objecten. Uitbreidingen van de bebouwing aan oude linten vinden overal plaats vanaf de jaren twintig (Laurentiusplein in Voerendaal en Bavostraat in Nuth). In de jaren zestig vinden uitbreidingen plaats die minimaal binding hebben met de bestaande zeer kleinschalige structuren. Vooral bij de landelijke kernen ontstaat het beeld van sterk op elkaar lijkende uitbreidingsbuurten, waarbij het historische karakter van de oorspronkelijke kern onvoldoende tot zijn recht komt. Soms ook wordt de ruimtelijke kwaliteit sterk aangetast door uitwaaiering en dichtslibbing van bebouwing aan bestaande linten. Zodoende gaan de streekeigen identiteit en waardevolle kenmerkende elementen verloren.

Een apart onderdeel van bebouwing vormen de relatief grootschalige toeristisch recreatieve complexen. De gebieden liggen vaak op markante plekken en bepalen de belevingswaarde voor een grotere omgeving.

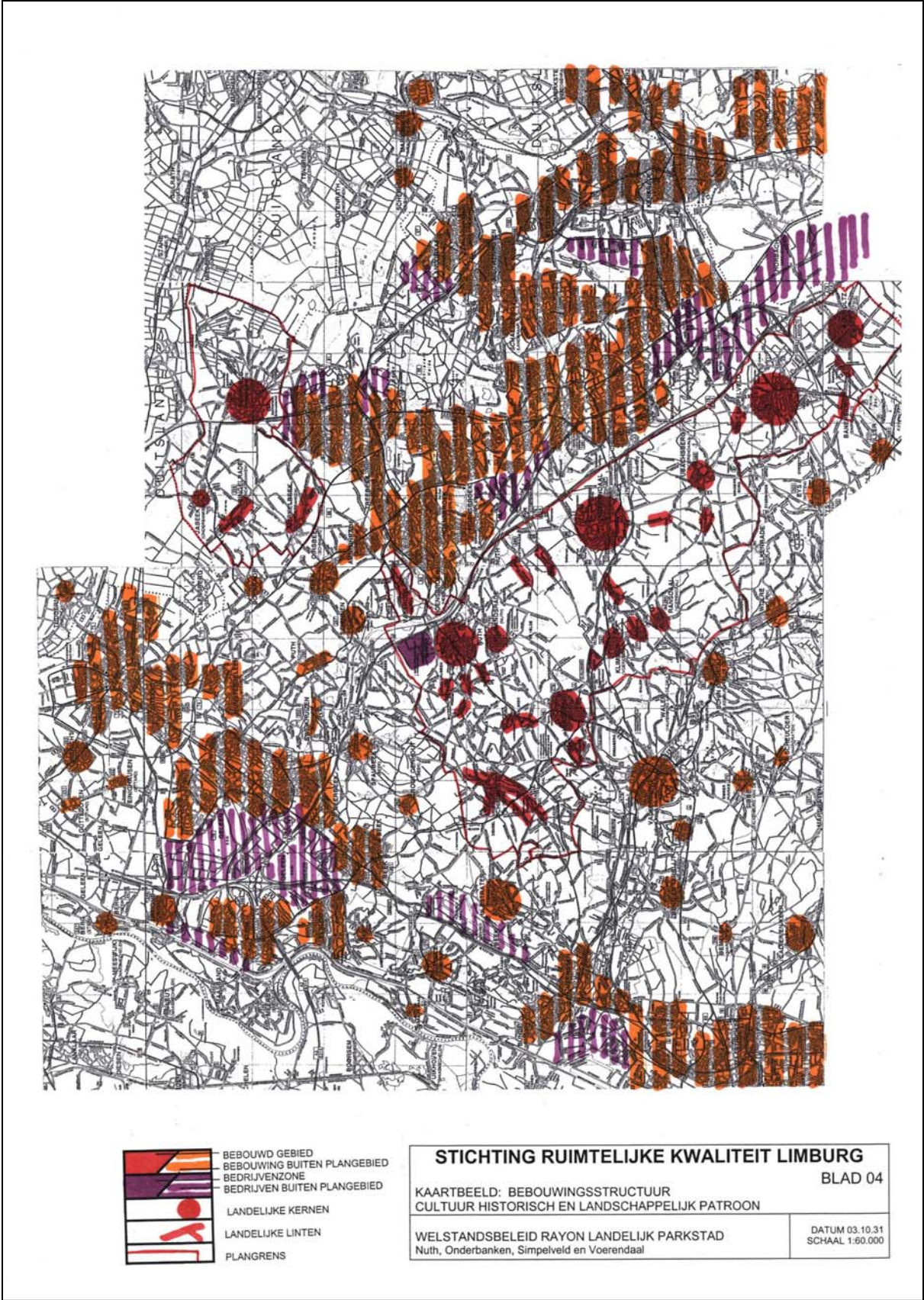
Diverse kleine bedrijventerreinen zijn vooral gegroeid op basis van bereikbaarheid en lang niet meer op basis van landschap en ruimtelijke (woon)kwaliteit. De afweging voor deze uitbreidingen en veranderingen is vooral een gevolg van de toen heersende tijdsgeest en economische situatie. Kenmerkend is de kwaliteit van “restzones” tussen of langs de infrastructuren. Ondanks de uitstraling blijven de gebieden “restzones” omdat aansluiting op en inbedding in de structuur van de omgeving afgesloten is of ontbreekt. Enerzijds ontstaat een conserverend effect maar anderzijds ontstaat een “transitiezone” waarbinnen veelal niet planmatige ontwikkelingen de gebieden kenmerken als dynamische zones met een sterke menging van wonen en kleinschalige bedrijvigheid en commercieel recreatieve voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn de industrieterreinen Waalbroek in Simpelveld, de Horsel, Kathagen en het gebied tussen A76 en de spoorlijn in Nuth.

Na 1950 vindt eveneens een sterke uitbreiding van bebouwing plaats met decenniumwoningen, zowel in het buitengebied als bij de bestaande kernen met minimale voorzieningen zonder aansluiting op de historische structuur. Naast agrarische bedrijven wordt aan de randen van kernen en verkeerswegen bedrijfsbebouwing ontwikkeld op haast willekeurige locaties. De visuele invloed op de ruimtelijke kwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de zichtlijnen (zorg voor de vijfde gevel). De zichtbaarheid van grootschalige elementen kan tot in het verre landschap van invloed zijn, zowel negatief als positief (bijvoorbeeld de windmolens op het Langveld over de Duitse grens nabij Bocholtz of de watertoren van Schimmert).

Beeldvorming

Het gebied bestaat uit sterk verschillende beeldkwaliteiten in sterk afwisselende structuren van bebouwing en landschap. De landelijke kernen ontlenuen hun specifieke kwaliteiten vooral aan de situering in het landschap. Kenmerkend voor de meeste kernen is dat de historische structuur slechts beperkt herkenbaar is en omgeven wordt door decenniuminvullingen. Markant zijn de incidentele landschapszones met relatief veel bebouwing, de “krentenpap”-gebieden die veelal gelegen zijn rondom beschermde dorpsgezichten. Typerend is de uitwaaiering langs verkeerswegen en het dichtslibben van de open ruimte tussen kernen waardoor lineaire zones met bebouwing ontstaan die sterk verbonden zijn met landschappelijke lijnen (waterloop of droogdal). De ontsluitingswegen op de hoogplateaus hebben veelal geen duidelijke structuur. Typerend is de bebouwing die hieraan ontstaat en vaak los ligt van de eigenlijke historische bebouwingsstructuur. Hierdoor ontstaat een afzonderlijke ruimtelijke kwaliteit van woon-, horeca- en verkeersfuncties. Duidelijke begrenzingen tussen bebouwd en onbebouwd gebied bestaan uit natuurlijke steilranden, waterlopen en bosgebieden of barrières van autosnelwegen, doorgaande verkeerswegen en spoorlijn. Typerend voor het gehele gebied zijn de commercieel recreatieve functies die in maat, vormgeving en kleur (reclamevoering) grote contrasten vormen met de directe omgeving.

De beeldvorm en herkenbaarheid van het gebied worden in hoge mate bepaald door barrièrewerking (zie kaart 4) van wegenstructuur (autoweg A76, A79, N276 en N274) spoorlijn en natuurlijke zones van beekdalen en steilranden naar het hoogplateau. Deze doorsnijden het gebied en delen het in kleinere sectoren van afzonderlijke gebieden. Op de snijvlakken van bebouwing en infrastructuur of landschap en infrastructuur



ontstaan conflictpunten. Het gebied heeft van oudsher geen eenduidige hoofdstructuur of oriëntatiepunten en door ruilverkaveling is het basispatroon voor het overgrote merendeel gewist. Hierdoor ontstaan harde contrasten tussen kleinschalige waardevolle historische structuren en grootschalige zones en barrières. De conflictwerking is sterk afhankelijk van de dimensie van de snijdende structuren. De beleving van een grootschalige en krachtige structuur wordt minder ernstig aangetast door kleinere barrières. Bijvoorbeeld: het aaneengesloten landschap van het hoogplateau wordt doorsneden door de nieuwe verkeerswegen, maar omdat beide structuren van een grote schaal zijn is de verstoring beperkt. De steilrand is een harde natuurlijke barrière maar vormt ten opzichte van de rand van het langgerekte Geleenbeekdal en de stedelijke zone rondom Parkstad een waardevolle ruimtelijke kwaliteit. Een kleinschalige structuur wordt al in sterke mate aangetast door relatief beperkte doorsnijdingen en sterk contrasterende functies. De kwaliteit van beekdalen of grubben met de bijzondere uitstraling van water bijvoorbeeld, verdwijnt bij overkluizing zelfs helemaal, maar vormt bij voldoende maat een waardevol landschappelijk element (Rode Beek in de kern Schinveld of Eyserbeek in de kern Simpelveld). Als ecologische verbindingzone wordt de dimensie beperkt tot een lange smalle corridor. Deze wordt doorsneden door meerdere zones van wegen en bebouwing, waardoor conflictpunten ontstaan (Geleenbeekzone langs A76 en spoorlijn).

Conclusie

Zonder historiserend te willen werken zijn net de bestaande kwaliteiten, zowel de historische als die van jongere datum, de waarden waartegen de nieuwe ontwikkelingen afgezet dienen te worden. De ontstaansgeschiedenis moet in elk geval niet ontkend worden: het is juist de basis om op verder te bouwen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen de aanwezige kwaliteiten versterken of verbeteren, bijvoorbeeld door de herkenbaarheid te vergroten door aan te sluiten bij de karakteristiek of door toevoeging van oriëntatiepunten.

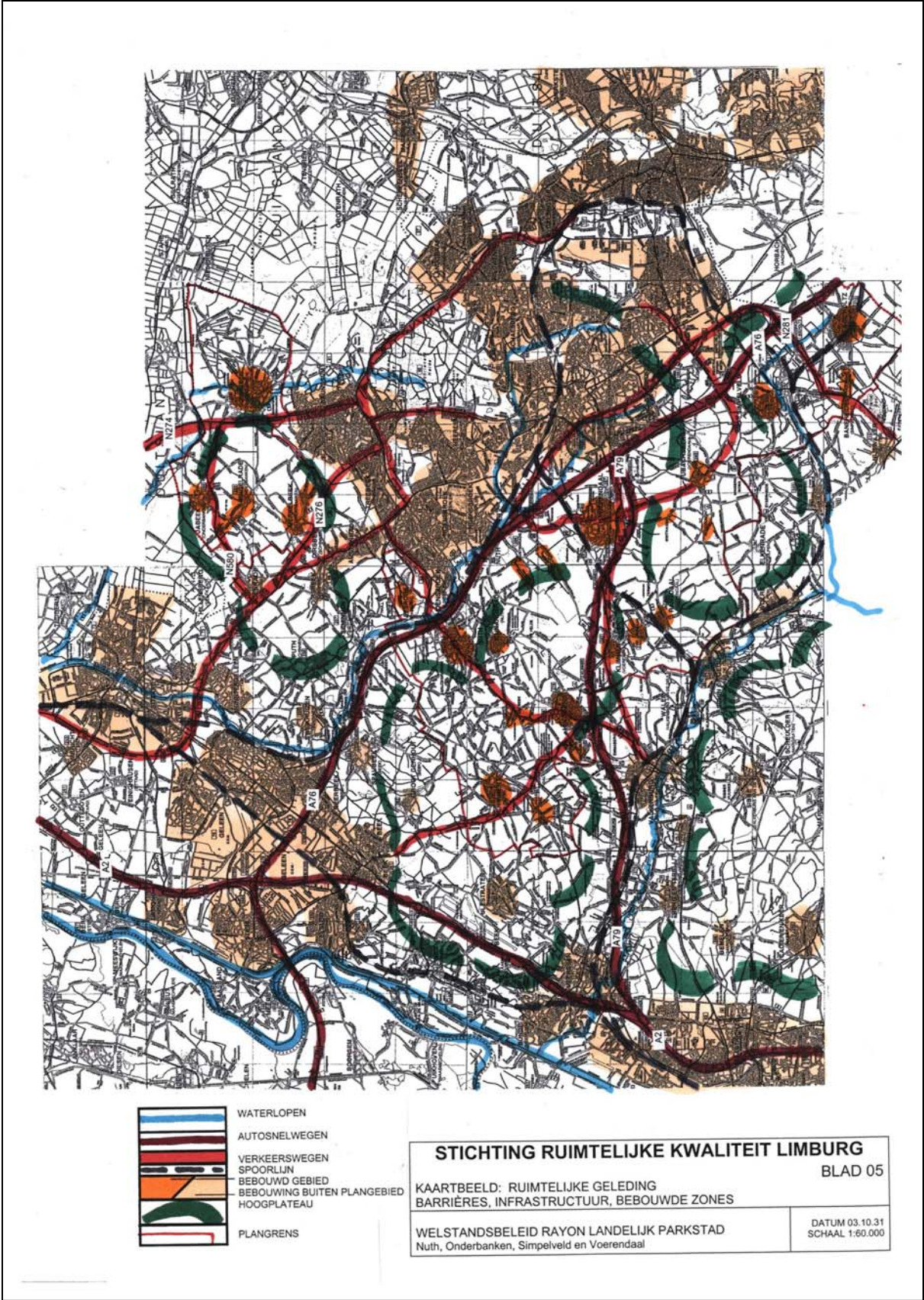
Typerend is helaas dat de openheid tussen diverse kernen is aangetast doordat bebouwing uitloopt in het vrije agrarische gebied, waardoor de dorpen soms bijna in elkaar overlopen. De specifieke ruimtelijke kwaliteit van het aaneengesloten open gebied als geheel en rondom de landelijke kernen is soms sterk vervaagd. Het contourenbeleid (POL) rond de landelijke kernen heeft een positief effect op de beeldvorming en op de ontwikkeling van een waardevolle randzone. Markant is dat de oude basisstructuur nog deels of goed herkenbaar is in het landschap en de bebouwing. Bovendien is in dit gebied een relatief hoge concentratie cultuurhistorisch erfgoed bewaard gebleven. Hierin liggen de intrinsieke waarden besloten van een waardevol cultuurlandschap (deelaspecten als beschreven in het POL en de Vijfde nota op de Ruimtelijke Ordening).

De decenniumuitbreidingen hebben meestal minimale binding met de bestaande zeer kleinschalige structuren en hebben merendeels niet het doel een samenhangend of een kleinstedelijk gebied te vormen. Hierdoor ontstaat het huidige beeld van een bijna willekeurige verzameling van woonbuurten in sterk variërende vormen en stijlen. Vooral bij landelijke kernen ontstaat het beeld van sterk op elkaar lijkende uitbreidingsbuurten, terwijl de historisch bepaalde aard niet meer het beeld bepaalt en de streekeigen identiteit verloren gaat. Dit effect wordt versterkt door harde inbreidingen en stadsvernieuingsplannen (centrumplannen), die grote contrasten vormen met de bestaande context en de vaak historische waarden.

In het gebied zijn een aantal bijzondere gebieden en ruimtelijke kwaliteiten waar te nemen die opvallen doordat ze als bebouwing binnen een karakteristiek stuk landschap goed bewaard zijn gebleven. Ook komen clusters voor die in de loop van de tijd een bijzonder organisch gegroeid en harmonisch beeld zijn gaan vormen van oude en jonge bebouwing samen.

In bijna alle kernen in het gehele plangebied komen herkenbare beeldstructuren voor die in meer of mindere mate de historische waarden in sterke wisselwerking plaatsen met dynamische ontwikkelingen van de kern of woonfunctie. Er zijn dus nog veel waardevolle kleinschalige structuren en bijzondere gebouwen bewaard gebleven in een kleinschalig landschap. Reden genoeg om daar zorgvuldig mee om te gaan en verantwoord aan deze omgeving verder te bouwen.

Tot slot is het zeer opmerkelijk dat in dit gebied relatief gezien veel gebieden met een hoge waardering en ambitie voorkomen (niveaus 1 en 2). Dit zegt zowel iets over de aanwezige hoge kwaliteiten als over de consciëntieuze wijze waarop de gemeentebesturen hiermee wensen om te gaan.



4 Beschrijving

Specifieke onderdelen van kernen en woonbuurten

In de beschrijvingen van de deelgebieden worden bepaalde aspecten van woongebieden in het kort aangeduid. Omdat diverse aspecten in meerdere situaties voorkomen, zijn deze aspecten uitgewerkt bij de algemene beschrijving. Afgezet tegen welstandszorg en dynamiek van bouwplannen wordt in principe een uniforme benadering geboden voor het benoemen van de ruimtelijke kwaliteit voor het rayon.

Landelijke kernen

In heel Nederland en ook in dit gebied komt het vaak voor dat de specifieke kenmerken van veelal historische objecten en landschappelijke elementen niet meer beeldbepalend zijn of zelfs geheel verdwenen. Dit komt door het effect van invulling van jongere bebouwing tussen historische structuren: het "klonter"effect, waarbij de basisstructuur is aangetast of geheel ontkend wordt. De specifieke relaties ontbreken of zijn als harde tegenstelling ingebouwd.

De belevingswaarde van de markante oudere delen wordt bepaald door de mate waarin de deels historische structuur van bouwvorm, perceelverdeling en rooilijn wordt aangetast door jongere invullingen van veelal woningen. De uitbreidingen van jongere datum in straatblokken of woningen in decennium vormgeving (zie toelichting woonbuurten) vertoont voor alle kernen een gelijksoortig beeld, afhankelijk van het tijdstip van realisatie. De zichtrelaties met de historische basis zijn beperkt of afwezig en de uitbreiding mist een typerend eigen kenmerk waardoor een vervaging of vervlakking optreedt. Dit betekent dat de beleving of het besef van "een onderdeel vormen van een bepaalde kern" vervalt doordat zichtlijnen op de kern of het landschap te beperkt zijn of ontbreken. Deze verbondenheid is in zijn algemeenheid wel bekend maar de specifieke kwaliteit is niet meer beeldbepalend of beleefbaar.

Markant zijn de harde randen van kernen waar de voorkanten van woningen het beeld bepalen dat wordt waargenomen vanuit het landschap of de toegangsweg. Deze beleving is van een andere en hogere kwaliteit dan die van een strook achterkanten met bijgebouwen.

De uitgroei langs de verbindingswegen tussen de landelijke kernen heeft als negatief effect dat de grenzen vervagen. Nieuwbouwlinten staan maar een paar honderd meter uiteen en het beeld ontstaat van aaneengesloten kernen. Klimmen, Termaar en Ransdaal liggen haast tegen elkaar, net zoals Simpelveld en Bocholtz. Het gebied rond Nuth, Nierhoven, Tervorst, Terstraten en Hunnecum lijkt een aaneengesloten gebied van bebouwing. De kenmerkende scheiding van compact en kleinschalig bebouwd gebied, ingesloten door een duidelijk zichtbaar en aaneengesloten groene en onbebouwde ruimte met uitzicht op dorpsranden, is veelal vervaagd.

Uitbreidingen buiten de kenmerkende harde contouren dient te worden uitgesloten, hetgeen aansluit op de principes van het POL. Vooral het klontereffect aan radialen dient te worden tegengegaan. Het herstellen van de openheid en positieve kwaliteit van de scheidingszones verdient aanbeveling.

De potentiële uitbreidingen in de stijl van landgoederen en stedelijke dynamiek dient in eerste instantie uit te gaan van de bestaande structuur van het landschap en de bestaande inrichtingskenmerken.

Woonbuurten

Een woonbuurt ontleent haar beeldwerking aan de gemeenschappelijke contour van bebouwing die aaneengesmolten is met een historische kern tussen relatief open en onbebouwd landschap of met andere woonbuurten en barrières. Binnen het bebouwde gebied bestaan veel afzonderlijke gebiedjes, gescheiden door barrières en zonder relaties zoals zichtlijnen en stedelijke ordening. Het gebied is een bonte verzameling van kleinschalige buurten of straten die incidenteel zeer waardevol zijn maar zeker niet als één kleinstedelijke zone gepland zijn. De toegangswegen, spreiding van open ruimte en concentratie van (kleinstedelijke) bebouwing

liggen versnipperd waardoor geen heldere structuur, kenmerken en relaties ontstaan die een gemeenschappelijke basis kunnen bieden.

Wat wel gemeenschappelijk is, is dat het gebied lijkt op een groter geheel omdat door de historische ontwikkeling een beeld is ontstaan van gelijkheid of beter gezegd: de verschillen zijn vervaagd (een organisch gegroeid geheel). Door barrières en de uitbreiding van de gebieden naar elkaar toe zijn wel gemeenschappelijke conflictpunten ontstaan die in het gehele bebouwde gebied terugkomen als gemeenschappelijke factor.

Historische groei / klein-stedelijke zone

De historische ontwikkeling en structuren zijn nog herkenbaar in het gebied en vormen waardevolle incidenten. In het gehele bebouwde gebied liggen zowel historische linten, vroege wooncomplexen en stedelijke buurten die een duidelijke kwaliteit hebben: heldere ordening van straten en oriëntatie, centrumvorming met relaties en zichtlijnen, kenmerkende structuur van bebouwing en open ruimten. De belevingswaarde is meestal hoog omdat alles klopt: stedenbouwkundig patroon en korrelgrootte, straatpatroon, rooilijn en dichtheid zijn op elkaar afgestemd. De toekomstwaarde is relatief goed omdat de buurt kan voldoen aan de verschillende vragen en eisen in opeenvolgende perioden. Beeldvorming kan echter negatief uitpakken omdat heersende trends in stedenbouw en inrichting openbaar gebied aan slijtage lijden, al dan niet gekoppeld aan de sociaal en culturele situatie in een buurt of straat.

De mate waarin een gebied welstandsgevoelig is, wordt bepaald door de veelheid aan factoren die gezamenlijk het beeld uitmaken en de belevingswaarde zo versterken. Een gebied met een bepaalde stedenbouwkundige structuur (korrelgrootte) en uitwerking met misschien saaie architectuur kan hoog scoren omdat de factoren samen relatief sterk zijn en dat bij incidentele veranderingen al sprake is van aantasting van de beeldstructuur. Incidentele waardevolle architectuur of monumentale gebouwen kunnen in een straatwand beeldbepalend zijn, maar als de omringende bebouwing een te groot contrast vormt en de basisstructuur de beeldvorm binnen een grotere context minimaal ondersteunt, kan de score minder hoog blijken.

Bouwstenen woonbuurten

De veelheid aan onderdelen in woonbuurten wordt vereenvoudigd tot drie hoofdgroepen: woonbuurten rond historische relictten, woonbuurten met blokvormige straatpatronen (specifiek jaren twintig tot vijftig) en nieuwbouw decenniumbuurten (vanaf jaren zestig tot heden).

Woonbuurten rond historische relictten

Deze woonbuurten hebben nog de meeste kenmerken ten opzichte van de andere delen. De gebieden liggen vaak centraal in de buurt of rond een radiaal die uit de kern loopt. Relaties met de historische groei en directe omgeving zijn nog aanwezig. De opbouw is kleinschalig en divers van vormgeving door invulling en verbouwing binnen de oudere structuur. Typend is de manier waarop de gebieden ingesloten zijn door jongere woonblokken (afhankelijk van de schaal en omvang ook van toepassing bij landelijke kernen).

Woonbuurten uit de jaren twintig tot vijftig

Deze gebieden zijn herkenbaar aan een duidelijk stedenbouwkundig blokkenpatroon van straten en stroken bebouwing, een lage woningdichtheid met grote binnenterreinen en relatief veel open ruimte en groene lanen. Kenmerkend is de snelle ontwikkeling van buurten die in schaal en omvang groter zijn dan de bestaande dorpen en geen relaties met de bestaande structuren hebben. Vanaf de jaren twintig komen de woonbuurten snel van de grond door de opkomst van industrie met sterke verschillen in situering en omvang. De grootschalige woningbouwcomplexen voor arbeiders vormden een eenzijdige sociale bewonersopbouw die momenteel nog van invloed is op de belevingswaarde. De architectuur en de stedenbouwkundige opzet zijn over het algemeen van hoge kwaliteit. Voorbeelden hiervan zijn het Laurentiusplein te Voerendaal, alsmede de Nuinhof en (in mindere mate) de Bavostraat in Nuth.

Kaalslag en herinrichting in de jaren zeventig tot en met stadsvernieuwing in de jaren tachtig waren kapitale ingrepen met wisselend succes. De latere invullingen die zo ontstaan zijn vormen een inbreuk op het

blokpatroon. De hogere dichtheid, kleinere percelen en binnenterreinen, afwijkende inrichting van openbaar gebied en de intieme en kleinschalige vormgeving vormen een groot contrast met de oudere buurtonderdelen.

Decenniumwoonbuurten

Deze gebieden ontleen hun naam aan de periode van realisatie:

Die uit de jaren *vijftig en zestig* met wederopbouwblokken zijn veelal gebaseerd op een ruim blokkenpatroon met grote binnenterreinen, relatief lage dichtheid, smalle percelen en strokenbouw, in stedelijke stijl als stempelplan met schakering van bouwblokken in hoog en laagbouw met ruim open gebied.

Die uit de jaren *zeventig en tachtig* hebben kleinschalige verblijfsgebieden, zijn in zichzelf gekeerd en optimaal herkenbaar voor de bewoners per straat of blok, met meanderende straten en geknikte blokpatronen ("verdwaalerven"), smalle en ondiepe percelen, zeer kleinschalige individualistische vormgeving ("truttigheid"). Ze zijn vaak uitgevoerd op herinrichtingsgebiedjes en restgebieden. De ruimte rond de woningen is minimaal en het gebied oogt overvol. Per straat of buurt kan de beleving waardevol zijn maar kenmerkend is de "eilandwerking" omdat de gebieden besloten zijn en weinig of geen relaties hebben met de bestaande omgeving. Ordening en beeldvorming vervagen omdat soortgelijke projectmatige buurten overal ontstaan per tien of honderd woningen.

In deze periode ontstaan naast projectbouw de typerende eigenbouw-buurten in alle variëteiten in een adembenemende wildheid van wonen. De ongebreidelde toepassing van materialen, kleuren en bouw- en dakvormen en de situering op te krappe percelen met te weinig open ruimte zijn net de kenmerken van deze gebiedjes. Doordat de objecten in kleinschalig ingerichte gebieden relatief dicht opeen staan wordt de grote verscheidenheid extreem benadrukt: incidenteel waardevolle objecten staan verloren in een massa en komen niet tot hun recht.

De jaren *negentig* buurten, relatief grootschalig van opzet met grote stedenbouwkundige vormen en open ruimte, woningen in eenvormige bouwstroken en uniforme bouwstijlen, kleur en materialen bieden een rustiger beeld en getuigen van een streven naar hoogwaardige kwaliteit.

Doordat relaties met de bestaande omgeving en oriëntatie op een stedelijke ordening hier ook ontbreekt (opgesloten door harde terreingrenzen, ontsluitingslussen die doodlopen en stedelijke vormelementen die nergens heengaan), komen de waardevolle onderdelen bijna niet tot hun recht. Ondanks een hoogwaardige stedenbouwkundige opzet en architectuur is dit eveneens het wilde bouwen maar dan van een schaalorde hoger.

Typerend aan de decenniumbuurten is dat ze overal in verschillende omvang te vinden zijn. In dorp of stedelijke gebied lijken ze op elkaar en daardoor vervagen de specifieke kenmerken van de gebieden. Hierdoor gaan gebiedseigen kenmerken verloren en resteert onvoldoende identiteit en herkenbaarheid.

Uitbreidingsgebieden

Zowel voor de kleinstedelijke zone als voor de kernen in het landelijke gebied heeft in hoofdlijnen een gelijksoortige uitbreiding van bebouwing plaatsgevonden rond of naast bebouwing van oudere datum, variërend van bouwblokken tot straten. Deze gebieden vertonen alle vormelementen in architectuur en stedenbouw van de laatste decennia. In de beschrijving wordt een verdeling in historische opzet en jongere uitbreiding binnen kernen aangeduid. Verdere onderverdeling kan gebeuren op basis van stedenbouwkundige planopzet, architectuur, functionele invulling of voorzieningenniveau van de uitbreidingsgebieden.

Voor de beschrijving en regelgeving ten behoeve van uitbreidingsgebieden wordt uitgegaan van de basisstructuur van omringend gebied.

Inbreidingsgebieden

Een bijzondere vorm van uitbreiding vormen de inbreidingsgebieden. In de zin van ruimtelijke kwaliteit vormen de gebieden "eilanden" omdat ze relaties met de omringende basisstructuur missen. Bijvoorbeeld voor een voormalig bedrijfscomplex dat ingebouwd is door woningen en achtertuinen zal bij herinrichtingsplannen aansluiting gezocht worden op de bestaande structuur en het mogelijke herstel van relaties met die structuur. Kenmerkend voor inbreidingen is dat die relaties niet tot stand gebracht kunnen worden en dat de nieuwe bebouwing qua functie, schaal, verschijningsvorm en kleuren vaak op meerdere punten sterk contrasteert met zijn bestaande omgeving.



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 van de gemeente Voerendaal, d.d. 24 mei 2004



5 Gebiedsbeschrijvingen per deelgebied

Praktische gebruiksaanwijzing

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

De gebruiksaanwijzing is als volgt:

4. Elke vergunningsaanvraag heeft een eigen locatie. Het welstandsbeleid is gebiedsgericht en dus gekoppeld aan die locatie. Het bouwadres kan in hoofdstuk 5 rechtstreeks per gebied worden opgezocht bij de lijsten met gebieden of op de kaarten.
5. Op de gebiedskaart (a) is direct zichtbaar binnen welke gebied een locatie valt en op de tegenoverliggende welstandskaart (b) kan ook worden afgelezen welk welstandsniveau in dat gebied van kracht is.
6. De kaart correspondeert met de gebiedsbeschrijvingen per gemeenten in hoofdstuk 5. Daar staat eerst een beschrijving van het betreffende gebied en daarna precies aan welke criteria een bouwplan moet voldoen. De welstandscommissie toetst de aanvraag aan de criteria. Het welstandsadvies kan alleen gebaseerd zijn op de criteria. Deze criteria zijn van tevoren voor elke aanvrager, architect of andere betrokkene in te zien.

Dus:

Locatie > lijst van gebieden of kaart > gebied > welstandsniveau > beschrijving en criteria.

Overzicht gebiedskenmerken en welstandsniveaus

Indeling welstandsniveaus		
<i>Kenmerk gebied</i>	<i>Welstandsniveau</i>	<i>Beleid richten op</i>
Gave en hoogwaardige omgeving, gave structuur met veel bijzondere elementen, grote uitstraling	1 – bijzonder welstandsgebied (beschermd stads- en dorpsgezicht of gelijkwaardig)	Beschermen en actief verbeteren, strenge welstandseisen
Potentieel gevoelig gebied, herkenbare structuur, bevat bijzondere elementen	2 – potentieel welstandsgebied	Handhaven en benutten van kansen voor verbetering, gerichte welstandseisen
Regulier gebied, gemengde kwaliteiten	3 – regulier welstandsgebied	Handhaven kwaliteiten, normale welstandstoetsing
Zeer lage kwaliteit van de omgeving en elementen of juist hoog zelfregulerend vermogen, van zeer gering belang voor uitstraling geheel	4 – vrij welstandsgebied	Geen welstandstoetsing, dus geen sturing mogelijk

Nadere onderbouwing over deze tabel staat in de Kadernota.

overzicht gebieden

Rayon Landelijk Parkstad					
deelgebied	aanduiding	gemeente	kaart nr	welstandsniveau	
Nuth					
1	Aalbeek	lintzone	Nuth	1	1
2	Arensghout	lintzone	Nuth	1	1
3	Grijze Grubben - Terstraten	landschapszone	Nuth	1	1
4	Haasdal	lintzone	Nuth	1	1
5	Horsel	bedrijventerrein	Nuth	1	2
6	Hulsberg kern	kern	Nuth	1	1
7	Hulsberg woonbuurt	woonbuurt	Nuth	1	2
8	Hunnecum	lintzone	Nuth	1	1
9	Laar Hellebroek	bedrijventerrein	Nuth	1	2
10	Nuth kern	kern	Nuth	1	1
11	Nuth kerkberg	historische kern	Nuth	1	1
12	Nuth Bavostraat	woonbuurt	Nuth	1	1
13	Nuth Nuinhof	woonbuurt	Nuth	1	1
14	Nuth Molenveld - Kamp	woonbuurt	Nuth	1	2
15	Nuth woonbuurt	woonbuurt	Nuth	1	2
16	Oensel - Kling	lintzone	Nuth	1	1
17	Reuken	bedrijventerrein	Nuth	1	2
18	Schimmert kern	kernzone	Nuth	1	1
19	Schimmert woonbuurt	woonbuurt	Nuth	1	2
20	Steeg bedrijven	bedrijventerrein	Nuth	1	2
21	Swier	lintzone	Nuth	1	1
22	Vaesrade kern	kernzone	Nuth	1	1
23	Vaesrade woonbuurt	woonbuurt	Nuth	1	2
24	Wijnandsrade kern	kern	Nuth	1	1
25	Wijnandsrade woonbuurt	woonbuurt	Nuth	1	2
26	Buitengebied	buitengebied	Nuth	1	2

overzicht gebieden

Rayon Landelijk Parkstad					
deelgebied	aanduiding	gemeente	kaart nr	welstandsniveau	
Onderbanken					
1	Bingelrade	kern	Onderbanken	2	2
2	Etzenrade	lintzone	Onderbanken	2	2
3	Groeneweg	lintzone	Onderbanken	2	2
4	Jabeek kern	kern	Onderbanken	2	1
5	Jabeek woonbuurt	woonbuurt	Onderbanken	2	2
6	Merkelbeek kern	kern	Onderbanken	2	1
7	Merkelbeek woonbuurt	woonbuurt	Onderbanken	2	2
8	Schinveld kern	kern	Onderbanken	2	2
9	Schinveld noord-west	woonbuurt	Onderbanken	2	3
10	Schinveld zuid-oost	woonbuurt	Onderbanken	2	3
11	Viel	lintzone	Onderbanken	2	2
12	Buitengebied	buitengebied	Onderbanken	2	2

overzicht gebieden

Rayon Landelijk Parkstad					
deelgebied	aanduiding	gemeente	kaart nr	welstandsniveau	
Simpelveld					
1	Banehiede	lintzone	Simpelveld	4	1
2	Banehiede woonbuurt	woonbuurt	Simpelveld	4	2
3	Bocholtz kern	kern	Simpelveld	4	2
4	Bocholtz woonbuurt	woonbuurt	Simpelveld	4	3
5	Bocholtzerheide	lintzone	Simpelveld	4	2
6	Bocholtzerweg	bedrijventerrein	Simpelveld	4	3
7	Bosschenhuizen	lintzone	Simpelveld	4	1
8	Huls	kern	Simpelveld	4	3
9	Hulsveld	woonbuurt	Simpelveld	4	3
10	Kerkeveld	woonbuurt	Simpelveld	4	3
11	Molsberg	lintzone	Simpelveld	4	2
12	Molsberg inbreiding	woonbuurt	Simpelveld	4	2
13	Prickart	lintzone	Simpelveld	4	2
14	Simpelveld kern	kern	Simpelveld	4	2
15	Simpelveld woonbuurt	woonbuurt	Simpelveld	4	3
16	Sweijer Molsberg	woonbuurt	Simpelveld	4	3
17	Vlengendaal	lintzone	Simpelveld	4	1
18	buitengebied	buitengebied	Simpelveld	4	2

overzicht gebieden

Rayon Landelijk Parkstad					
deelgebied	aanduiding	gemeente	kaart nr	welstandsniveau	
Voerendaal					
1	Colmont	lintzone	Voerendaal	3	1
2	Craubeek	lintzone	Voerendaal	3	2
3	Klimmen	kern	Voerendaal	3	3
4	Koulen	lintzone	Voerendaal	3	1
5	Kunrade	kern	Voerendaal	3	2
6	Laurentiusplein	woonbuurt	Voerendaal	3	1
7	Lindelaufergewanden	bedrijventerrein	Voerendaal	3	3
8	Mingersborg	lintzone	Voerendaal	3	1
9	Ransdaal	lintzone	Voerendaal	3	2
10	Retersbeek	lintzone	Voerendaal	3	3
11	Termaar Ransdaal	kern	Voerendaal	3	3
12	Ubachsberg	kern	Voerendaal	3	3
13	Voerendaal kernzone	kern	Voerendaal	3	2
14	Voerendaal woonbuurt	woonbuurt	Voerendaal	3	3
15	Weustenrade	lintzone	Voerendaal	3	3
16	Winthagen	lintzone	Voerendaal	3	1
17	Buitengebied	buitengebied	Voerendaal	3	2
18	Fromberg	lintzone	Voerendaal	3	1

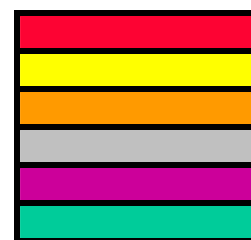
Kleurenrenvooi

Voor een afgestemd beleid, uniforme werkwijze evenals bruikbaarheid en leesbaarheid van kaartmateriaal zijn afspraken over de toe te passen kleuren en het begrip waar zij voor staan van groot belang. De aanduidingen op de kaartbladen (nog uit te werken) welstandsgebieden en welstandsniveaus dienen overeen te komen met de bladnummering van de gebiedsbeschrijvingen per gemeente.

Kleuraanduiding samenhangende gebieden

De kleurindicatie op de kaartbladen *welstandsgebieden* dient in hoofdzaak voor de onderscheiding van verschillende gebieden en geeft geen informatie over functies in de gebieden. Vooruitlopend op een landelijk systeem van kleurcodes is de stedenbouwkundige inventarisatie in kleuren weergegeven en sluit globaal aan op de Nirov systematiek:

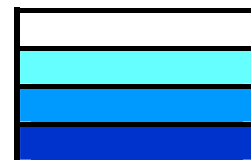
Stedelijk kerngebied, kerngebied, concentratie woningbouw en voorzieningen
 Woonbuurten
 Woongebied in (historisch) lintstructuur
 Landschapzone
 Zone van bedrijven, bedrijventerrein of industrie
 Buitengebied, overwegend onbebouwd agrarisch gebied of landschap



Kleuraanduiding welstandsniveaus

De kleurindicatie op de kaartbladen *welstandsniveaus* geeft het welstandsniveau en de zwaarte van de regelgeving aan. Vooruitlopend op een landelijk systeem van kleurcodes zijn de welstandsniveaus aangeduid als:

Welstandsniveau 1 (bijzonder welstandsgebied)
 Welstandsniveau 2 (potentieel welstandsgebied)
 Welstandsniveau 3 (regulier welstandsgebied)
 Welstandsniveau 4 (vergunning vrij gebied)



Begrenzing welstandsgebied



Nadere afspraken kunnen worden gemaakt over de volgende punten:

- Aanduiding algemene gebiedsbeschrijving buitengebied
- Incidenten, aanduiding thematische aspecten niet gebiedsgebonden (als optie op te nemen op de kaartbladen welstandsniveaus onder verwijzing naar bijlagen over gemeentelijk monumentenbeleid)
- Monumenten
- Beschermd stads- of dorpsgezichten
- Recreatief complex of een groter samenhangend gebied met recreatief commerciële voorzieningen
- Uitbreidingsgebied, gelegen binnen een nader beschreven gebied

Kaarten welstandsgebieden en welstandsniveaus

