

# **HISTORISCH GEGROEIDE DORPSE BEBOUWING EN BEBOUWINGSLINTEN (H1)**

## **Inleiding**

Kenmerkend voor dorpen zijn de kleinschaligheid en variatie, alsmede de vaak informele ligging van de bebouwing. Dorpen zijn ontstaan uit agrarische nederzettingen die door een langdurig proces van verdichting naar elkaar toe zijn gegroeid. Dit aaneengroeien gebeurde langs belangrijke oude verbindingswegen, waardoor 'historische bebouwingslinten' zijn ontstaan. Deze linten vertonen naast open plekken ook concentraties van min of meer aaneengesloten bebouwing.

Waar verschillende van deze oude wegen of linten samenkomen kan een dorpskern ontstaan rond een plein(tje), waaraan dan een parochiekerk, een café of ander groter gebouw kan liggen. Zo'n pleintje wordt vaak gevormd door een driesprong: Einighausen is een goed voorbeeld. Andere kernen bestaan uit twee parallel lopende wegen met een pleintje aan het einde, waaraan dan kerk en kasteel liggen, zoals Limbricht. Kernen en bebouwingslinten zijn de uitgangspunten geweest voor de ruimtelijke groei van dorpen en steden.

## **Kenmerken**

### **Bebouwing en omgeving**

Dorpskernen kenmerken zich door een relatief open bebouwingstructuur. Dichter bij de kern neemt zowel de dichtheid als de geslotenheid van de bebouwing toe, maar er blijven open ruimten, zoals weilanden en moestuinen, die doorzicht geven naar het achterliggende gebied. Waar de bebouwing aaneengesloten is bestaat ze gewoonlijk uit individuele, goed herkenbare elementen op vaak smalle en diepe kavels, en grenst ze meestal direct aan de straat, zonder voortuinen, zodat gesloten wanden ontstaan.

### **Bebouwing op zich**

Gebouwen in dorpskernen kunnen zeer verschillende functies hebben: men vindt er woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, horecagelegenheden en boerderijen. Soms is de functie, bijvoorbeeld van een boerderij, gewijzigd. Als dit is gebeurd met behoud van het oorspronkelijk beeld en van de bouwmassa wordt dit niet als storend ervaren. Het type bebouwing in de historische dorpskernen is divers van vorm en van karakter. Overwegend bestaat bebouwing uit één of twee bouwlagen met een kap. Kenmerkend voor woningen is de brede en lange bouwmassa met de kap loodrecht op en de kopgevel aan de straat en het, meestal door een muur en een poort afgesloten, erf naast de woning. De raamopeningen zijn overwegend verticaal van verhouding. Kenmerkend voor boerderijen zijn de (grote) schuren en de poortopeningen.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

Gevels zijn uitgevoerd in baksteen. In enkele gevallen komt stucwerk voor al of niet in kleur geschilderd. De panden zijn afgedekt met overwegend pannendaken, vaak nog met keramische pannen. De detaillering van de bebouwing is divers, ornamenten (aparte rollagen, metseltechnieken, luiken e.d.) komen voor. Kleurgebruik is beperkt en rustig. Incidenteel zijn panden wit geschilderd wat kenmerkend is voor de streek. De oudere gevels zijn vaak geornamenteerd en uitgevoerd in gedetailleerd metselwerk (strek- en rollagen). Gevelbeëindigingen zijn vaak verbijzonderd, afhankelijk van de ontstaansperiode. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

## Waardering

Historisch gegroeide dorpskernen en bebouwingslinten worden aangemerkt met een **'hoog' welstandsniveau** omdat zij voor de gemeente een cultuurhistorische betekenis hebben. Oude routes zijn belangrijke schakels binnen het netwerk van wegen. Zij ondersteunen de ruimtelijke oriëntatie.

De bebouwing langs een bebouwingslint bestaat uit een gevarieerd dorpsbeeld met veel oudere panden, waarbij de relatie met het buitengebied karakteristiek is. Een relatie die tot stand komt door de vele doorzichten in het lint naar dat buitengebied. Deze doorzichten dienen behouden te blijven. Het bestaande en oorspronkelijke karakter van de bebouwing in de dorpskernen en langs de oude routes is waardevol en vraagt om een zorgvuldig beheer. Dat geldt ook voor de openbare ruimte. Omdat de details van de individuele panden samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van de streek, is het noodzakelijk de welstandstoetsing ook op dit niveau te doen plaatsvinden. Voor het behoud van het karakter van dit bebouwingstype is het belangrijk dat die elementen die typerend zijn voor het dorpsbeeld als inspiratie worden gehanteerd bij bouwinitiatieven.

## Welstandscriteria

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

### Bebouwing en omgeving

- De mate van open- en geslotenheid van de straatwand is bepalend voor veranderingen.
- De bestaande plaatsing, richting en oriëntatie van gebouwen in de straat geldt als uitgangspunt voor de plaatsing van een nieuw gebouw of bouwdeel.

### Bebouwing op zich

- Nieuwbouw of verbouw dient qua karakter aan te sluiten bij dat van de omliggende bebouwing. Daar waar de historisch gegroeide en waardevolle bouwmassa nog gaaf en authentiek is, is deze maatgevend/uitgangspunt voor aanpassingen.
- De individuele herkenbaarheid van bebouwingseenheden mag bij verbouwing of nieuwbouw niet verloren gaan.
- Samenvoegen van bouwmassa's leidt als regel tot een ongewenste schaalvergroting.
- Functieverandering van een pand dient te gebeuren met behoud van de oorspronkelijke bouwmassa en van de historisch waardevolle architectuur.
- Karakteristieke dakvormen dienen te blijven gehandhaafd, tenzij binnen de voorschriften van het bestemmingsplan een uit oogpunt van welstand en monumentenzorg passend ontwerp kan worden ontwikkeld.

### Materiaal, detaillering en kleur

- Oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik, voor zover dit tot de karakteristieke kenmerken van het gebied behoort, is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits zij passen binnen de karakteristiek van de omgeving en geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.
- Dakbedekkingen, bestaande uit natuurleien, dan wel gesmoorde dakpannen mogen niet worden vervangen door andere materialen.
- Waar zink als dakbedekking is toegepast, met name bij dakkapellen mag dit als regel niet worden vervangen door andere materialen.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype H1 Historisch gegroeide dorpse bebouwing en bebouwingslinten



Everstraat Einighausen



Platz Limbricht



Spoorstraat Buchten



Jodenstraat Geleen



Städgen Born



Overhoven Sittard

## **HISTORISCH STEDELIJKE BEBOUWING (H2)**

### **Inleiding**

Historisch stedelijke omgeving toont een gevarieerd beeld van overwegend oudere panden uit verschillende tijdspannen. Ook de historisch stedelijke bebouwing is gelegen langs of in de nabijheid van oude routes die belangrijke schakels zijn binnen het netwerk van wegen. Door de afzonderlijk te herkennen, veelal aaneengesloten panden met een brede variatie aan bouwstijlen, is een aantrekkelijk sfeervol stedelijk silhouet ontstaan.

Aan het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw en het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw zijn in de meer stedelijke gebieden uitbreidingswijken gebouwd in een compacte, dikwijls rijk gedetailleerde woonbebouwing in gesloten blokken. Hoewel veelal een aantal woningen tegelijk werd gebouwd, was de individuele parcellering nadrukkelijk herkenbaar. Latere uitbreidingen kwamen meer projectmatig tot stand. Het betreft als één geheel ontworpen bouwblokken die gekenmerkt worden door de samenhang en rust in het straatbeeld. De parcellering is hier minder herkenbaar.

### **Kenmerken**

#### **Bebouwing en omgeving**

In vergelijking met de historische dorps bebouwingslinten kent de historisch stedelijke bebouwing een veel hogere dichtheid. Smallere kavels, hogere bebouwing (vaak meer dan twee lagen), een gesloten straatwand en een relatief grote bebouwings- en perceelsdiepte - met af en toe een eigen voorruimte aan de straat- bepalen het beeld. Van oudsher volgen de hoofdstraten de historische en vaak kronkelige routes. De rooilijn, waaraan de voorgevels zijn gebouwd vertoont soms kleine verspringingen. De gevelwanden bepalen hier duidelijk het straatbeeld. Door de grote intensiteit van bebouwing ontstaat een dakenlandschap. De smalle, diepe bebouwing wordt met dwarskappen afgedekt. De beëindigingen van de gevels worden over het algemeen gevormd door fraai gedetailleerde gootlijsten, waarboven dakschilden met hier en daar een dakkapel. Ook topgevels van bescheiden afmeting komen, zij het minder frequent, voor. Op de bredere percelen wordt de bebouwing achter de - eveneens uitgewerkte- gootlijst middels een samenstel van langs- en dwarskappen afgedekt.

#### **Bebouwing op zich**

De historische stedelijke bebouwing bestaat uit twee of meer lagen met kap. Kenmerkend is het veel voorkomend hoogteverschil tussen de begane grondlaag en de overige verdiepingen. Dit verschil is oorspronkelijk te verklaren vanuit een typische plattegrond- en doorsnedenopbouw, die het mogelijk maakte de hogere werkruimte aan de straatzijde (lichttoetreding) soms vanuit een insteekverdieping te kunnen overzien. De functie van winkels en werkruimten op de begane grond met daarboven gelegen woningen leidt in de gevels tot een verschil in voorkomen van de onderste laag (winkelpuien) ten opzichte van de verdiepingen (ramen). Van oudsher ontstond, mede vanuit bouwtechnische noodzaak, een duidelijke architectonische relatie tussen begane grond en verdiepingen in de gevels. Raamopeningen zijn overwegend verticaal van verhouding. De straatwand vertoont een grote samenhang, veroorzaakt door parcellering, gevelbehandeling, materialisering, detaillering en kleurstelling. De rijk gedetailleerde gevelbeëindiging speelt daarbij een belangrijke rol. Doordat de bebouwing perceelsgewijs is ontstaan is er veel verschil in vormgeving tussen de panden. De individuele gevels hebben een harmonische opbouw. In een aantal gevallen is de begane grondlaag op nogal brute wijze, ter wille van een winkelfunctie, gewijzigd, waardoor sprake is van een verstoring in de gevelopbouw als zodanig als ook in het gehele straatbeeld. Op de verdiepingen is de oorspronkelijke gevelopzet in veel gevallen bewaard gebleven.

### **Materiaal, detaillering, kleur**

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en verschilt per pand. Over het algemeen zijn gevels uitgevoerd uit baksteen of zijn ze in een lichte kleur gestukadoord. Mede hierdoor blijven de afzonderlijke panden in de gesloten bebouingswand herkenbaar.

### **Waardering**

Historisch stedelijke bebouwing wordt aangemerkt met een **'hoog' welstandsniveau**. Historisch stedelijke bebouwing heeft voor de stad een cultuurhistorische en recreatieve /toeristische betekenis. Een goed verzorgd historisch centrum trekt bezoekers van buiten aan, maar biedt ook de eigen bewoners mogelijkheid tot 'recreatief winkelen'. Beide aspecten worden door schreeuwende reclames en storende gevelverschijningen sterk gehinderd. De brede variatie aan bouwstijlen en de aantrekkelijkheid van het stedelijk silhouet vragen om een zorgvuldig beheer. De welstandstoetsing dient hier dan ook minutieus te gebeuren om het historische, karakteristieke authentieke beeld te behouden dan wel te versterken, hetgeen vraagt om een welstandstoetsing op detailniveau. Voor het behoud van het authentieke karakter van dit bebouwingstype is het belangrijk dat die elementen die typerend zijn voor het historisch stedelijke beeld als inspiratie worden gehanteerd bij bouwinitiatieven.

### **Welstandscriteria**

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

#### **Bebouwing en omgeving**

- Veranderingen aan het gevelbeeld mogen de straatwand als geheel niet verstoren.

#### **Bebouwing op zich**

- De verhoudingen in de gevelopbouw mogen niet verstoord worden.
- De schaal van de gevelindeling krijgt speciale aandacht. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven.
- De oorspronkelijke kapsituatie moet leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
- Ingrepen op begane grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
- Bij veranderingen aan de gevel staat behoud dan wel het versterken van de oorspronkelijke architectonische relatie tussen de onderbouw en de bovenbouw voorop.
- Het openen van de gevel over de volle breedte van het pand is als regel niet toegestaan.
- Bij veranderingen dient een pand, waar in het verleden de gevelinvulling op straatniveau is verdwenen 'visueel' op de grond worden teruggezet.

#### **Materiaal, detaillering en kleur**

- Het materiaal- en kleurgebruik mag de bestaande harmonie van de gehele gevelwand (straatwand) niet verstoren. Kleurgebruik dient in beginsel beperkt te blijven tot die kleuren die streekeigen zijn. Dominante kleurtoepassingen die sterk contrasteren in het straatbeeld zijn niet toegestaan.
- Veranderingen in materiaal en kleurgebruik van de individuele waardevolle bebouwing dienen in relatie te staan met de gevelwand (straatwand) als geheel. Het schilderen van gevels mag geen afbreuk doen aan het oorspronkelijk materiaalgebruik in de gevel.
- Oorspronkelijke ornamenten en detaillering in de gevelwand dienen herkenbaar en zinvol te blijven.
- Verstoringen in het straatbeeld, meestal van recente datum, dienen te worden opgeheven en door nieuwbouw van hogere kwaliteit te worden vervangen.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype H2 Historisch gegroeide stedelijke bebouwing



Prins de Lignestraat Geleen



Julianastraat Geleen



Rijksweg Noord Sittard



Rijksweg Noord Geleen



Rijksweg Zuid Geleen



Engelenkampstraat Sittard

## **PARKACHTIGE WOONGEBIEDEN EN TUINWIJKEN (W1)**

### **Inleiding**

Met parkachtige woongebieden worden ruim opgezette woonwijken met veel groen bedoeld. Parkachtige woongebieden zijn ontstaan tussen 1860 en 1940. Ook na 1945 zijn er woningen gesitueerd in een parkachtige setting.

Tuinwijken zijn ontstaan aan het begin van de twintigste eeuw als reactie op de 'grote stedelijkheid'. Zij zijn oorspronkelijk als samenhangend geheel ontworpen op basis van een zorgvuldig en formeel stedenbouwkundig plan, met vaak gekromde straten en pleintjes. Het accent binnen de wijken ligt vooral bij de straatruimte en de tuin. Door de samenhang binnen de wijk en de groeninrichting van de straten, pleintjes en voortuinen is een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaan. In Sittard – Geleen kennen wij maar beperkte voorbeelden van in de geest van de tuinwijk ontwikkelde groepen van woningen.

Na de Tweede Wereldoorlog is binnen deze wijken meer plaats gekomen voor parkeerplaatsen en veilige speelplaatsen, waardoor het open groene karakter in meer of mindere mate is aangetast.

### **Kenmerken**

#### **Bebouwing en omgeving**

Kenmerkend voor parkachtige woonwijken zijn de brede groene lanen door de wijk met opgaand groen en grote woningen. De korrel van de bebouwing sluit aan bij de omgeving en het parkachtig karakter. De woningen hebben over het algemeen een ruime voortuin waarbij de grens tussen privé en openbaar vaak wordt gemarkeerd door een tuinmuur of een groene haag. Op sommige kavels staan grote bomen die het zicht op de woningen vanaf de straat ontnemen. De oriëntatie van de woningen is niet altijd gericht op de straat.

Kenmerkend voor tuinwijken is de oorspronkelijke massavorm die bepalend is voor de straat en het straatbeeld. Bouwblokken zijn als één architectonisch geheel vormgegeven.

#### **Bebouwing op zich**

In voor-oorlogse parkachtige woongebieden liggen monumentale villa's en herenhuizen uit de periode 1860–1940 die veelal complex zijn vormgegeven met veel details. Vrijstaande woningen hebben een statige en een individuele uitstraling. Aan de hoofdvorm zijn incidenteel serre of erkers toegevoegd. Groepsgewijs geplaatste woningen vertonen sterke overeenkomsten in architectuur. Aan de architectuur en de uitstraling is veel zorg en aandacht besteedt. De bebouwing op eenzelfde perceel is in samenhang vormgegeven.

Na-oorlogse parkachtige woongebieden bestaan vaak uit vrijstaande woningen en bungalows. De architectuur van de woningen is veelal minder expressief en ingetogener vormgegeven dan de architectuur in de oude parkwijken. Ook dit type woningen heeft een individuele uitstraling.

In tuinwijken zijn bij eindwoningen vaak specifieke oplossingen in de woningplattegrond bedacht. Dakvlakken hebben een horizontaal karakter, lopen door en zijn voorzien van lage zogenoemde liggende dakkapellen en van dakoverstekken. Bijgebouwen zijn in het oorspronkelijk plan veelal achter de hoofdmassa gesitueerd. Ze zijn ondergeschikt qua bouwmassa en in samenhang met de architectuur van de hoofdbouwmassa vormgegeven.

Aanbouwen aan of nabij de voorzijde zijn zeer ondergeschikt aan de gevel als geheel.

Dakkapellen zitten vaak onderin het dakvlak en zijn daarin opgenomen als losse en ondergeschikte elementen waardoor het dakvlak als geheel niet wordt aangetast.

In vooroorlogse parkachtige wijken en in tuinwijken zijn de woningen afgedekt met keramische dakpannen. Eenheid in architectuur en samenhang met de openbare ruimte vormen de hoofdkenmerken van deze typologie. De bebouwing is overwegend sober van opzet, maar kenmerkt zich door met gevoel toegepaste detailleringen en ornamenten.

Op grote schaal is veel aandacht voor de uniformiteit van de stedenbouwkundige indeling en architectuur, terwijl op een lager schaalniveau juist veel oog is voor detail en individualiteit. Kenmerkend voor dit bebouwingstype is dat de kwaliteit bepaald wordt vanuit alle aspecten: stedenbouwkundige samenhang, architectuur en oog voor detail. De omgevingskwaliteit is hoog; er is sprake van een intieme sfeer met menselijke maat.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

De architectuur van parkachtige woonwijken en tuinvijken is vrij expressief met verfijningen in kleurtoepassingen en detailleringen. De huizen zijn opgetrokken uit baksteen, soms gestukadoord en geschilderd in lichte kleuren. De bebouwing is met zorg ontworpen met kenmerkende details in de gevel en het dak. De gevels zijn vaak versierd met ornamenten. Ze zijn voorzien van houten kozijnen, rechthoekig en verticaal gericht van vorm, alsmede regelmatig onderverdeeld met stijlen en roeden. Opvallend en kenmerkend zijn de dakoverstekken, de brede goten, erkers en entreepartijen.

De bebouwing heeft meestal gevels van baksteen met kozijnen en betimmeringen van hout. Sommige gevels zijn afgewerkt met een stuc laag. Het kleurgebruik is ingetogen. Vaak is het schilderwerk in twee op elkaar afgestemde kleuren uitgevoerd. Villa's en herenhuizen uit de periode 1860–1940 zijn rijk voorzien van details. De naoorlogse woningen zijn soberder in hun detaillering.

### **Waardering**

Parkachtige woongebieden en tuinvijken worden aangemerkt met een **'regulier' welstandsniveau**.

Bij parkachtige woongebieden en tuinvijken is er sprake van zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang tussen de bebouwing. De welstandstoetsing dient hier dan ook zorgvuldig te gebeuren om de karakteristieke kwaliteit te waarborgen dan wel weer terug te brengen. Voor het behoud van het authentieke karakter van dit bebouwingstype is het belangrijk dat die elementen die typerend zijn voor het omgevingsbeeld als inspiratie worden gehanteerd bij bouwinitiatieven.

Bij veel woningen in tuinvijken hebben, doordat het woningtype vaak te klein bemeten is, in het verleden uitbreidingen en verbouwingen plaatsgevonden, die de karakteristiek hebben aangetast. Voor het behoud en mogelijk herstel van het gebiedskarakter is het belangrijk dat aandacht wordt geschonken aan de oorspronkelijke en waardevolle architectuur, waarbij goede voorbeelden als hulpmiddel kunnen worden benut.

### **Welstandscriteria**

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

#### **Bebouwing en omgeving**

- De bebouwing dient qua korrel aan te sluiten op de omgeving.
- Bebouwing dient het parkachtig karakter te respecteren.
- De woningen dienen individualiteit uit te stralen.
- Aanpassingen op de bebouwing mogen de verhouding bebouwing-groen niet wezenlijk verstoren. Een verdergaande verstering van de wijk dient voorkomen te worden.



### **Bebouwing op zich**

- De bebouwing dient qua massaopbouw aan te sluiten bij de omliggende bebouwing.
- Aan- en bijgebouwen dienen het open karakter niet te frustreren.
- De bebouwing op het perceel dient als individuele eenheid samenhang te vertonen qua architectuur. Hierbij hoeft niet per se aansluiting gezocht te worden bij de omliggende bebouwing.
- Bij aanpassingen is de huidige massavorm uitgangspunt.
- De gevelopeningen dienen bij het authentieke karakter passend ontworpen te zijn.
- De dakvlakken dienen als een geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen worden onder in het dakvlak, maar wel los van de goot geplaatst. Liggende dakkapellen kunnen passen in het architectuurbeeld.
- Aanbouwen aan de voorzijde dienen zeer ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen goed te passen in het totale architectuurbeeld.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

- Bij aanpassingen aan de bestaande bouwwerken is het authentieke kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.
- Het kleurgebruik dient te passen bij de oorspronkelijke architectuur.
- De bebouwing op het perceel dient als individuele eenheid samenhang te tonen qua materialisatie, kleurgebruik en detaillering. Hierbij hoeft niet per se aangesloten te worden bij materiaalgebruik, detaillering en kleurgebruik van bebouwing in de omgeving. Het kleurgebruik dient sober en ingetogen te zijn en passend bij de oorspronkelijke architectuur. Afwijkend, niet oorspronkelijk kleurgebruik is mogelijk, mits passend binnen de karakteristieken van het gehele complex.
- Bij aanpassingen aan bestaande bouwwerken is het bestaande kleur- en materiaalgebruik uitgangspunt.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype W1 Parkachtig ingerichte woonwijken en tuinwijken



Tunnelstaat Sittard



Julianaplein Sittard



Heistraat Sittard



Margrietlaan Geleen



Norbertijnenstraat Geleen



Margrietlaan Geleen

## **PLANMATIGE STADSUITBREIDINGEN EN NAOORLOGSE WONINGBOUW TOT 1970 (W2)**

### **Inleiding**

In 1901 werd de Woningwet van kracht met als gevolg een normalisatie en een schaalvergroting van het bouwproces. In de jaren dertig werd de bouwproductie vergroot om de behoefte aan woningen op te vangen. De industrialisatie en standaardisatie deden hun intrede in het vaak traditionele bouwproces. Gefabriceerde bouwonderdelen en standaardisatie gingen mede de architectuur en de maat van de woningen bepalen. Na de Tweede Wereldoorlog wordt de bouwproductie opgevoerd om de woningnood op te lossen. In de manier van bouwen vindt een omslag plaats van de traditionele manier van bouwen naar een meer geïndustrialiseerde manier van bouwen met een seriematige aanpak.

### **Bebouwing en omgeving**

Wijken met dit bebouwingstype bestaan uit een recht verkavelings- cq. geordend stratenpatroon op basis van een rechthoekig stramien, zowel in de hoofdozetting als in detail. Het straatprofiel bestaat uit een rijbaan met aan weerszijden trottoirs. De wijken zijn goed te bereiken met de auto en hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. De bebouwing bestaat uit bouwblokken van meerdere woningen die soms zijn afgewisseld met vrijstaande woningen. De wijken zijn in hun oorspronkelijke opzet met zorg in samenhang ontworpen. Erfscheidingen van voor- en zijtuinen zijn oorspronkelijk eenvoudig en laag vormgegeven. In sommige wijken komen woongroepen voor met experimentele verkavelingsvormen en meerdere woongroepen met hetzelfde patroon. Vaak bestaat de groep woningen daarbij uit verschillende typen. In de gebiedsopbouw is een functiescheiding herkenbaar tussen wonen, werken, winkelen, groen, verkeer en parkeren.

### **Bebouwing op zich**

Binnen de wijken komt voornamelijk laagbouw en op kleinere schaal gestapelde bouw voor. De woningen zijn seriematig gebouwd terwijl de vormgeving eenvoudig is. Grondgebonden woningen bestaan uit één of twee lagen met (langs)kap. De gestapelde woningen bestaan uit drie of vier lagen en zijn afgedekt met een plat dak of een flauw hellend schuin dak. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. Typisch voor deze traditionele architectuur is de verticale gevelopbouw en het horizontale karakter van de bouwmassa's. Het bebouwingsbeeld is rustig door de eenheid en uniformiteit van de architectuur. De bebouwing is uitgevoerd in ambachtelijk metselwerk met kleine, vaak verticaal gerichte gevelopeningen. Als regel is een relatie afleesbaar tussen de gevelindeling en het achterliggende ruimtegebruik. De gelijkvormige koppen van de bebouwingsstroken geven de zijstraten een karakteristiek beeld. In de regel komen geen hoekoplossingen voor. Aanbouwen aan achtergevels zijn op een eenvoudige bij de architectuur passende wijze vormgegeven. De vormgeving van dakkapellen/dakopbouwen wordt bepaald door de dakhelling en de nokhoogte. De breedte van aanbouwen (erkers) aan de voorzijde is gerelateerd aan de breedte van de gevelopeningen. Oorspronkelijk kwamen bij dit type geen dakkapellen voor aan de voorzijde. De architectuur en uitstraling van de verschillende woningen binnen een blok zijn nagenoeg gelijk.

Bij woningen van latere datum wordt de architectonische vorm bepaald door de (geïndustrialiseerde) bouwmethode waarbij de constructiemethode en de genormeerde plattegronden bepalend zijn. Woningsscheidende wanden, bij gestapelde bouw ook de vloeren, bepalen aan de buitenzijde de ritmiek in de gevel. Puivullingen bestaan uit gevelvullende, in dichte en transparante delen opgebouwde elementen. Functies zijn binnen dit type aan de buitenzijde niet altijd afleesbaar. Metselwerk wordt gebruikt als vulling of als kader voor volgens een raster vormgegeven kozijnen. Dakvormen zijn verschillend. Platte en schuine daken komen voor. De dakvorm verschilt per blok waarbij helling en hoogte maatgevend zijn voor de mogelijkheid van een dakkapel.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

De samenhang in het straatbeeld wordt bepaald door een eenvoudig materiaal- en kleurgebruik. Traditioneel metselwerk in combinatie met geprefabriceerde elementen en dakpannen zijn de meest gebruikte materialen. Bij de seriematige bouw is het gebruik van geprefabriceerde elementen met gevelvullende kozijnelementen die tussen de (geprefabriceerde) woningscheidende dragers zijn geplaatst kenmerkend. Dit alles geeft een duidelijke parcellering weer. Ambachtelijke metselwerk komt bijna niet voor.

### **Waardering**

Planmatige uitbreidingen en na-oorlogse woningbouw tot 1970 worden aangemerkt met een **'regulier' welstandsniveau**.

Ondanks de pretentieloze architectuur van dit bebouwingstype zijn rust, samenhang tussen de bebouwing en overzichtelijkheid van het straatbeeld kwaliteiten van de wijk. Door zijn zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundige kwaliteit en de samenhang tussen de bebouwing verdient het bebouwingstype een regulier welstandsniveau. Doordat de vormgeving van dit type eenvoudig van opzet en detaillering is, is de aandacht bij verbouwingen vanuit welstand erop gericht dat het realiseren van aanbouwen, opbouwen, bijgebouwen en schuttingen gebeurt met respect en in samenhang met de stedenbouwkundige eenheid..

### **Welstandscriteria**

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

#### **Bebouwing en omgeving**

- Het (formeel) stedenbouwkundig patroon blijft intact en herkenbaar, zowel naar de straatruimte, de groenstructuur en de aansluiting daarop, als naar de rangschikking van de bebouwing.
- De bebouwing oriënteert zich op de openbare ruimte.
- Veranderingen mogen het oorspronkelijk beeld, bepaald door de horizontale massapbouw en de ritmiek, niet verstoren.

#### **Bebouwing op zich**

- De oorspronkelijke veelal verticaal gerichte en eenvoudige gevelopbouw van de individuele woningen is uitgangspunt. Gevelopeningen presenteren zich vaak als zogenoemde gaten in het metselwerk.
- De relatie tussen de gevel en de achterliggende ruimte afleesbaar is in de gevel.
- Aanbouwen presenteren zich als ondergeschikte toevoegingen aan de hoofdbouwmassa en architectuur.
- Erkers aan de voorzijde dienen qua afmeting in relatie tot de gevelopening te zijn vormgegeven.
- Op - en aanbouwen mogen de herkenbaarheid van de structuur van de hoofdbouwmassa niet verstoren.

### **Materiaal, detaillering, kleur**

- In beginsel is een verwijdering of aantasting van gedetailleerd metselwerk of van geprefabriceerde ornamenten niet toegestaan.
- Oorspronkelijk kleur – en materiaalgebruik is bij het aanpassingen uitgangspunt.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype W2 Planmatige stadsuitbreidingen en naoorlogse woningbouw tot 1970



Hemelsley Sittard



Mauritslaan Geleen



Michiel van Kessenichstraat Limbricht



Nusterweg Sittard



Seipgensstraat Geleen



Haagweg Limbricht

## **WOONERVEN PERIODE 1970 - 1980 (W3)**

### **Inleiding**

Als reactie op de strakke stramienverkaveling ontstaan in de jaren '70 en '80 wijken die gebouwd zijn met het gedachtegoed van de Forumbeweging; de woonerven. De menselijke maat en schaal vormen de basis voor deze nieuwe woonwijken. Intimiteit, herbergzaamheid, ruimte voor kinderen waren de thema's op basis waarvan nieuwe woongebieden werden ontworpen. Grote gebaren en lange straten werden vervangen door korte, bochtige straten en erven waaraan de woningen zijn gelegen. De erven zijn informeel ingericht en de auto is te gast. Binnen de wijken komen veel verschillende woningsoorten en financieringsklassen voor. Anders dan het geval was in de tot dan toe bestaande wijken is bewust gekozen voor een mix aan woningtypes.

### **Kenmerken**

#### **Bebouwing en omgeving**

Binnen de woonerven is veel openbaar groen, vaak matig van kwaliteit en versnipperd door de verspreide ligging. De woonerven zijn sterk naar binnen gericht. Een groot aantal woningen is niet op de straat, maar op de privé- buitenruimte georiënteerd. De overgang van privé naar openbaar, de aansluiting van de bebouwing op de groen- en verkeersstructuur, is op verschillende manieren opgelost. De wens om kleinschalig te bouwen en om een op de individuele bewoner gerichte woonomgeving te realiseren heeft vaak de overhand gehad waardoor de wijken voor de bezoeker onoverzichtelijk zijn. Meestal ontbreekt het aan visueel- ruimtelijke aanknopingspunten voor de oriëntatie in de wijk.

Het straatbeeld wordt bepaald door aaneengebouwde en geschakelde woningen waarbij verspringingen in de rooilijn de diversiteit en kleinschaligheid in de openbare ruimte ondersteunen. Daar waar bergingen vóór de huizen geplaatst zijn ontstaat vaak een onoverzichtelijk straatbeeld. De wijken uit deze periode bestaan meestal uit een aantal intern gerichte bebouwingsclusters. De clusters zijn uit een aantal woningen samengesteld die een grote onderlinge samenhang vertonen. Deze samenhang is vooral terug te vinden in de mate van de verwevenheid van de bouwmassa's.

#### **Bebouwing op zich**

Alhoewel er sprake is van verschillende woningtypen, heeft het beeld, qua architectonische opzet, een grote eenduidigheid. De architectuur is overwegend ingetogen en introvert. De woningen zijn kleinschalig en vooral op de achtertuin georiënteerd. Naar de straatzijde is de gevel dikwijls zeer gesloten. Kenmerkend is de situering van keukens en bergingen aan de voorzijde van de woningen. De bebouwing bestaat uit één of meer lagen met kap. Deze kap loopt in een aantal gevallen door tot over de bijgebouwen.

De woningen zijn samengesteld uit verschillende massa's die met elkaar verweven zijn waardoor de hoofdmassa vaak niet duidelijk te herkennen is.

#### **Materiaal, detaillering en kleur**

De woningen in de woonerven zijn te herkennen aan over het algemeen donkere materialen; rood of roodbruine bakstenen, betonpannen en geschilderd hout. Hoofdmassa en bijgebouwen kennen hetzelfde kleur- en materiaalgebruik. De woningen hebben een eenvoudige detaillering en aardgebonden kleuren.

### **Waardering**

Woonerven 1970 –1980 worden aangemerkt met een 'laag' welstandsniveau.

Ondanks het feit dat de architectuur van dit bebouwingstype wordt gekenmerkt door veelvormigheid en een informele schakeling van woningen is de uitstraling een woonwijk met dit bebouwingstype vaak eenduidig en ingetogen. In het beeld van een woonerf speelt de openbare ruimte een belangrijke rol. Een woonerf presenteert zich in de regel als een in zichzelf gekeerde wijk. Doordat een woonerf zich als een eenheid presenteert hebben individuele bouwiniciatieven maar beperkte invloed op het totale beeld van de wijk en kan worden volstaan met een lichter welstandsniveau.

### **Welstandscriteria**

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

#### **Bebouwing en omgeving**

- Het oorspronkelijke stedenbouwkundig patroon dient in de toekomst leesbaar te blijven. De bestaande aansluiting en overgangen van de bebouwing met de verkeers- en groenstructuur zijn uitgangspunt.
- De bestaande oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.
- Veranderingen kunnen niet individueel plaatsvinden, maar altijd in onderlinge samenhang.

#### **Bebouwing op zich**

- Veranderingen mogen niet leiden tot een vergroving van massa- en/of gevelbeeld.
- De verwevenheid van de bouwmassa's dient gerespecteerd te worden.

#### **Materiaal, detaillering en kleur**

- Een groter onderscheid in kleurstelling heeft de voorkeur, waarbij de samenhang niet mag worden verstoord.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype W3 Woonerven 1970-1990



Lintjenshaag Limbricht



Weverstraat Munstergeleen



Ringovenstraat Munstergeleen



Gildenstraat Munstergeleen



Brandstraat Born



Antracietstraat Geleen



## **THEMATISCHE IN- EN UITBREIDINGSWIJKEN 1990 – TOT HEDEN (W4)**

### **Inleiding**

Door herbestemming van gronden binnen of buiten het bebouwde gebied, zijn in de periode rondom en na 1990 woongebieden en/of wooncomplexen ontwikkeld met veel aandacht voor differentiatie in vormgeving en stedenbouwkundige structuur per gebied. Voor het voeren van de beeldregie zijn zogenaamde beeldkwaliteitplannen opgesteld.

Veel beeldkwaliteitplannen zijn gebaseerd op een thema. De inrichting van een wijk en de daarin gelegen woningen vertonen qua vorm wel samenhang, maar vormen vaak géén geheel met de omliggende wijk of buurt. In de verkavelingsopzet van een in – of uitbreidingswijk is gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Door de landschappelijke en stedenbouwkundige context in het plan te verweven worden woningen integraal ontworpen en vormen één geheel. In de verkavelingsopzet is gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé.

### **Bebouwing op zich**

De architectuur is expressief en onderscheidend van aard als reactie op de vaak monotone architectuur van de directe omgeving. In het algemeen heeft deze woningbouw een frisse en gevarieerde uitstraling. De inbreidingen zijn te beschouwen als complexen met veelal dezelfde woningen. De complexwaarde is hierbij belangrijk. De massa en de architectonische vormgeving zorgen voor samenhang in de bebouwing.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

Binnen de wijken is een grote variatie van woonmilieus te onderkennen te herkennen aan hun wisselende architectonische vormgeving: massa, gevelopbouw en dakvorm, materiaalgebruik en kleur, alsmede detaillering, allemaal elementen die 'complexgebonden' zijn en die men tezamen als 'complexwaarde' kan betitelen. Deze complexwaarde bepaalt de samenhang, herkenbaarheid en identiteit van elk complex of woonmilieu en onderscheidt het van zijn omgeving en is daarom van het grootste belang.

### **Waardering**

Thematische in – en uitbreidingswijken 1990 – tot heden worden aangemerkt met een **'regulier welstandsniveau'**.

Wijken met dit bebouwingstype kenmerken zich door grote samenhang en hoogwaardige beeldkwaliteit. Binnen de wijken zijn verschillende woonmilieus en/of architectuurstijlen te onderscheiden. De complexwaarde speelt vanwege de herkenbaarheid en de identiteit daarvan een grote rol. De bebouwing is op elkaar afgestemd met veel samenhang en omgevingskwaliteit waardoor aan het bebouwingstype een hoog welstandsniveau wordt toegekend.

### **Bebouwing en omgeving**

- De architectuur en de directe openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen. Deze dient te worden behouden en zo mogelijk versterkt.

### **Bebouwing op zich**

- De complexwaarde is bepalend voor aanpassingen, toevoegingen of (ver)nieuwbouw. Verandering moeten passen binnen de (stijl)kenmerken, het imago, de expressiviteit van het complex, dan wel een duidelijke meerwaarde opleveren..
- De gevelopbouw en -indeling en de repetitie van de samenstellende elementen zijn uitgangspunt bij veranderingen, aanpassingen en toevoegingen.

**Materiaal, detaillering, kleur**

- Bestaand kleur- en materiaalgebruik zijn bepalend voor de complexwaarde. Zij dragen wezenlijk bij aan de expressiviteit ervan en zijn uitgangspunt voor aanpassingen.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype W4 Thematische in- en uitbreidingswijken 1990 tot heden



Aquarius Born



Paul Boonstraat Sittard



Klinkenbergstraat Sittard



Finlandstraat Sittard



Smithlaan Sittard



Claudius Marcus Aurelius Born

## **VRIJE VERKAVELING (W5)**

### **Inleiding**

Buurten en gebieden met vrij verkavelde individuele woningbouw bestaan uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, die onderling een grote variatie vertonen. Er is meestal sprake van woningen van verschillende leeftijd. In de loop der jaren hebben diverse invloeden van diverse stedenbouwkundige, architectonische en markttechnische ontwikkelingen hun invloed op deze wijken uitgeoefend.

### **Kenmerken**

#### **Bebouwing en omgeving**

De straten en buurten waar individuele woningbouw aanwezig is hebben meestal een groen en dorps karakter. De architectuur heeft overwegend een dorpse uitstraling. Het idee van projectmatige woningbouw komt er niet voor.

Het groene karakter hier wordt niet alleen bepaald door de aankleding van de openbare ruimte, maar ook door de inrichting en maat van de tuinen van de woningen. Over het algemeen wordt in dit soort wijken veel aandacht besteed aan de inrichting van tuinen.

#### **Bebouwing op zich**

De woningen bestaan meestal uit één tot twee lagen met kap. Zij zijn veelal individueel ontworpen en dateren uit verschillende perioden. Hierdoor heeft elke woning een eigen en herkenbaar gezicht. De variatie ontstaat door verschillen in situering, stijl, vorm, kleur, materiaal, detaillering, etc. De bebouwing is overwegend op de openbare ruimte georiënteerd.

#### **Materiaal, detaillering en kleur**

De oudere individuele woningbouw is in de meeste gevallen opgetrokken in bakstenen gevels en afgedekt met pannendaken. In de loop der tijd deden moderne materialen hun intrede, waardoor dit beeld veranderd is. Er worden steeds modernere materialen toegepast. Het kleurgebruik is gevarieerd, afhankelijk van de toegepaste materialen. De mate van detaillering is gerelateerd aan de ontstaansperiode van de bebouwing.

#### **Stedenbouwkundige en/of architectonische ensembles**

Ondanks het feit dat de woningen binnen de karakteristiek 'individuele woningbouw' een grote variatie vertonen, kunnen we drie stedenbouwkundige ensembles binnen deze karakteristiek onderscheiden.

#### **Ensemble a: 'wonen in een groene omgeving'**

Een aantal individuele woningen is gesitueerd op grote kavels in een groene omgeving. De openbare ruimte die informeel en eenvoudig is ingericht, zorgt tezamen met de bosrijke omgeving dan wel de grote tuinen voor het bindend element tussen de overigens 'losse' bebouwing. Het beeld wordt voornamelijk gevormd door het aanwezige groen. Ook de meestal informele inrichting van de openbare ruimte -een rijbaan met aan weerszijden grasbermen- zorgt voor deze samenhang. Daarentegen is er weinig samenhang in architectuur tussen de woningen. Omdat deze zich op redelijke afstand van elkaar bevinden, worden onderlinge contrasten meestal niet als storend ervaren. De verscheidenheid gaat niet ten koste van de samenhang vanwege de bindende groenstructuur.

### **Ensemble b: 'wonen in samenhang'**

In dit geval wordt het straatbeeld voornamelijk gevormd door de woningen gezamenlijk. Het groen is minder overheersend dan in ensemble a. De inrichting van de openbare ruimte is formeler dan in ensemble a; In vele gevallen is sprake van een straat die begeleid wordt door een trottoir, aangekleed met bomen. Hier is er sprake van enige samenhang in de architectuur die wordt bepaald door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, materiaal- en kleurgebruik. Ook de wijze van situering van de woningen kan een bijdrage leveren aan deze samenhang. De woningen zijn gebouwd op minder grote kavels. Het woongebied is compacter van opzet. Een grote diversiteit in de verschijningsvorm van de woningen werkt veelal negatief en daardoor kunnen rommelige, onsamenvangende straten ontstaan.

### **Ensemble c: 'wonen zonder samenhang'**

In dit ensemble wordt het beeld bepaald door de individuele verschijningsvorm van de woningen. Er is relatief weinig ruimte tussen de woningen; het groen speelt een minder grote rol in het straatbeeld dan in de eerste twee ensembles. In dit ensemble is er nauwelijks sprake van samenhang in de verschijningsvorm van de individuele woningen.

### **Waardering**

Vrije verkavelingswijken worden aangemerkt met een '**laag welstandsniveau**'. Gezien het individuele karakter van het bebouwingstype hebben individuele initiatieven minder invloed op het totale beeld van de omgeving en kan worden volstaan met een lager welstandsniveau.

### **Welstandscriteria**

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

#### **Bebouwing en omgeving**

- Bouwplannen moeten passen binnen de karakteristiek van de individuele woning, zoals die gekenmerkt wordt door de situering, de landelijke uitstraling alsmede het groen en dorps karakter.
- De vorm van het perceel is bepalend voor de situering en bouwmassa van hoofd- en bijgebouwen.

#### **Materiaal, detaillering, kleur**

- Bij aanpassingen van bestaande bouwwerken moet rekening gehouden worden met het bestaande kleur- en materiaalgebruik.

#### **Welstandscriteria ensemble a**

- De woning dient in zijn verschijningsvorm de karakteristieken van het ensemble te respecteren.
- De oriëntatie van de woning is vrij indien de woning vanaf de openbare weg niet goed zichtbaar is. Als de woning vanaf de weg duidelijk waarneembaar is dient deze hierop georiënteerd te zijn.
- De aandacht richt zich op de architectonische opzet van de individuele bebouwing.

**Welstandscriteria ensemble b**

- De woning dient georiënteerd te zijn op de weg. Op straathoeken dient sprake te zijn van een tweezijdige oriëntatie.
- Nieuwe bebouwing dient te reageren op de kwaliteiten van de belendende bebouwing. Scherpe contrasten met de bestaande bebouwing moeten worden vermeden.
- Samenhang in het bestaande straatbeeld (situering, dakvorm, dakrichting, kleur- en materiaalgebruik) is uitgangspunt voor veranderingen.
- In verband met het behoud van het open karakter dienen de bijgebouwen en uitbreidingen bij voorkeur achter het hoofdgebouw gerealiseerd te worden en in ieder geval duidelijk achter de voorgevelrooilijn.
- Aan de voorkant en zijkant van de woningen, gericht naar de openbare ruimte, zijn slechts ondergeschikte uitbreidingen, zoals erkers, kleine dakkapellen en entreepartijen toegestaan;

**Welstandscriteria ensemble c**

- Voor de bebouwing binnen dit ensemble gelden de algemene welstandscriteria.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype W5 Vrije verkaveling



Schepenbank Einighausen



Vredeslaan Limbricht



Seipgensstraat Geleen



Hemelsley Sittard



Kapellerweg Sittard



Octavianus Born

## **PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORTCOMPLEXEN (G1)**

### **Inleiding**

Groengebieden komen verspreid in de dorpen en steden voor. Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van kernen. Oudere sportcomplexen zijn later ingebouwd door nieuwere uitleggebieden en daardoor midden in de bebouwde kom komen te liggen.

### **Kenmerken**

#### **Bebouwing en omgeving**

Groengebieden komen verspreid in steden en dorpen voor. Zo zijn er al eind 19<sup>e</sup> eeuw parken aangelegd op voormalige verdedigingswerken. En zijn ook landgoederen als wandelgebied voor publiek opengesteld. Met name vanaf de jaren zestig werden ruime groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen, als scheiding tussen wijken of buurten. Ook sportcomplexen zijn vanaf eind 19<sup>e</sup> eeuw ontstaan. De oudere daarvan zijn op de duur omringd geworden door uitbreidingswijken en zo binnen de bebouwde kom komen te liggen.

In groengebieden is vaak bebouwing aanwezig, meestal in solitaire vorm, zoals landhuizen, kiosken, podia voor muziekkuitvoeringen en speeltoestellen.

#### **Bebouwing op zich**

Deze heeft in groengebieden als parken e.d. meestal een vrij ingetogen karakter en domineert niet in de omgeving. In sportcomplexen vindt men daarentegen vrijwel altijd kantines, kleedlokalen, meest bestaande uit één bouwlaag met plat dak. Sporthallen en tribunes kennen meestal verschillende bouwlagen en kunnen wel opvallen en soms storen in hun omgeving. Daaraan zullen dus strengere eisen moeten worden gesteld.

#### **Materiaal, detaillering en kleur**

De bebouwing in stadsparken is veelal rijk gedetailleerd met ornamenten. Aan de bebouwing is een verscheidenheid aan materiaal gebruikt (hout, metaal, glas, steen). Het kleurgebruik is overwegend sober.

De bebouwing in de groengebieden beperkt zich overwegend tot spelobjecten. Deze bestaan vaak uit hout, metaal en/of kunststof. Veelal in vrolijke en heldere kleuren.

Op de sportterreinen is vaak sprake van bebouwing van metselwerk, hout of plaatmateriaal van kunststof of metaal. Er is veelal sprake van sober kleurgebruik

### **Waardering**

Parken, groengebieden en sportcomplexen worden aangemerkt met een '**regulier welstandsniveau**'.

De invloed van bebouwing in parken, groengebieden en op sportcomplexen is groot. Parken, groengebieden en sportcomplexen zijn openbare ruimten. De omgevingskwaliteit is veelal hoog. De bebouwing valt op, omdat de panden solitair zijn gelegen of in relatief beperkte omvang aanwezig zijn..

Het bestaande karakter en de ruimtelijke kwaliteitszorg vragen om een zorgvuldige afweging.

### **Welstandscriteria**

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;



**Bebouwing en omgeving**

- De bebouwing dient het karakter van het omliggende park, groengebied of sportcomplex niet te domineren.

**Bebouwing op zich**

- De bebouwing dient in uitstraling een ensemble te vormen met de bestaande bebouwing op het perceel, dan wel duidelijk een extra betekenis toe te voegen.

**Materiaal, detaillering en kleur**

- Bestaand waardevol materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de karakteristiek van de omgeving.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype G1 Parken, groengebieden en sportcomplexen



Hof van Limburg Geleen



Sportpark de Baendj Obbicht



Europapark Sittard

## **BOERENHOEVEN/AGRARISCH BUITENGEBIED (G3)**

### **Inleiding**

Uit diverse methoden van agrarisch gebruik (akkerbouw en veeteelt) is in de loop der eeuwen het landschap gevormd. Sommige gebieden uit de rijke verzameling worden nu als cultuurhistorisch waardevol beschermd.

### **Kenmerken**

#### **Bebouwing en omgeving**

De oudere hoeven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hogere naar lagere gronden. Het zijn belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oudste verbindingswegen zijn geleidelijk van hoeve naar hoeve gelegd, hetgeen de soms wat grillige vorm van latere bebouwingslinten kan verklaren. In de loop der tijd hebben veel hoeven herhaaldelijk uitbreidingen gekend, die in onze streken geleidelijk de vorm van een, soms onregelmatige, rechthoek hebben aangenomen, met een naar de weg gekeerde inrijpoort. Daarbij zijn soms clusters van forse bouwmassa's ontstaan, waarbij de grote graanschuur boven de andere bouwdelen uitsteekt.

Jongere hoeven zijn vaak niet tot een rechthoekige uitbouw gekomen en bij een L-vorm gebleven. Zij liggen gewoonlijk aan de bebouwingslinten, waarvan de loop al eeuwen her door hun oudste voorgangers was vastgelegd.

De bebouwing sluit in schaal en karakter aan bij het omringende landschap. Uitbreidingen van vaak recente datum hebben door hun massa, materiaal en kleur de ensembles soms ernstige schade toegebracht.

#### **Bebouwing op zich**

De agrarische bebouwing bestaat gewoonlijk uit twee lagen met kap, alleen kleinere hoeven volstaan soms met één laag. De laatste jaren vindt er daarin een ingrijpende schaalvergroting plaats. Oudere schuren maken plaats voor grote loodsen, die moeilijk passen in het landschap en beeldverstorend werken. Daarnaast vinden er op voormalige boerenhoeven functieverhuizingen plaats naar wonen en andersoortige bedrijvigheid, waarbij aanpassingen en wijzigingen het historische en karakteristieke beeld van de bebouwing vaak in ernstige mate hebben aangetast.

#### **Materiaal, detaillering en kleur**

De agrarische bebouwing van oudere datum bestaat uit bakstenen boerderijen en schuren, die soms rijk aan karakteristieke details zijn. Daken zijn bedekt met keramische pannen. Schuren die op de oudere hoeven in de plaats van oudere, bakstenen schuren zijn gekomen zijn in veel gevallen uitgevoerd in een bekleding met platen in een damwandprofiel of golfplaten. Voornoemde materialisering is meestal om bedrijfseconomische redenen toegepast. Deze loodsen zijn vaak in grijs, groen of bruintinten uitgevoerd.

### **Waardering**

Boerenhoeven en agrarisch buitengebied worden aangemerkt met een '**regulier welstandsniveau**'.

Bebouwing op boerenhoeven en agrarisch buitengebied nemen binnen het landschap een belangrijke positie in. Een aantrekkelijk buitengebied is van groot belang als tegenhanger van de bebouwde (stedelijke) gebieden. Hoewel vanuit de bedrijfsvoering bij de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen weinig (sober en doelmatig) of geen architectonische waarde wordt verlangd, verdient de samenhang qua beeld tussen de gebouwen, gezien de invloed daarvan op het landschap, toch de nodige aandacht.

## **Welstandscriteria**

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

### **Bebouwing en omgeving**

- De bebouwing op de boerenhoeven dient een ensemble te vormen.
- De bebouwing dient in schaal en karakter aan te sluiten op het omliggende landschap.

### **Bebouwing op zich**

- Het historisch gegroeide waardevolle karakter van de bebouwing dient behouden te blijven. Verstoring en aantasting van de architectuur en het landschap dient in principe opgelost te worden.
- Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

- Bestaand waardevol materiaal- en kleurgebruik, alsmede niveau van detaillering is uitgangspunt.
- Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de karakteristiek van het hele perceel.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype G3 Boerenhoeven/Agrarisch buitengebied



Dorpstraat Guttecoven



Bergerweg Einighausen



Dorpstraat Guttecoven

## **INDUSTRIE- EN BEDRIJVENTERREINEN (B1)**

### **Inleiding**

Van oorsprong waren grotere bedrijven gelegen langs de ontsluitingsroutes over het water en het spoor. Veel bedrijven waren gevestigd aan rivieren, kanalen en de spoorlijn. Toen het vervoer over de weg een belangrijkere plek innam, werd de afhankelijkheid van de waterwegen en het spoor kleiner. In de loop der jaren is er een duidelijke verschuiving te zien in de situering van de bedrijventerreinen. Meer bedrijven vestigden zich langs provinciale en rijkswegen. Tegenwoordig is de situering van een bedrijf op een goed bereikbare en vooral door veel mensen zichtbare locatie belangrijk geworden voor een ondernemer (o.a. in verband met naamsbekendheid). De bedrijven die gevestigd zijn op een hoeksituatie oriënteren zich vaak naar twee zijden. Langs de autosnelwegen zijn zogenaamde 'zichtlocaties' ontstaan. Nabij de grotere kernen en autosnelwegen hebben zich de laatste decennia logistieke transportcentra ontwikkeld. Deze worden gebruikt voor het opslaan, laden en lossen van diverse goederen. Het transport geschiedt met vrachtwagens.

### **Kenmerken**

#### **Bebouwing en omgeving**

De verschijningsvorm van industrieterreinen wordt voornamelijk bepaald door de gehuisveste typen van industrie en de bijbehorende productieprocessen. Omdat industriële functies vanwege milieuhinder (geluid, stankhinder, externe veiligheid en gevaar) op afstand van de woongebieden zijn gesitueerd, ontstaat vaak een scherp contrast tussen het industrieterrein en het omliggende landschap. De percelen zijn veelal met transparante hekwerken afgescheiden.

Naast deze grotere locaties zijn kleinere bedrijvenlocaties nabij de kleinere kernen aanwezig. Hier zijn overwegend lokale bedrijven gevestigd.

#### **Bebouwing op zich**

De bebouwing op de terreinen kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van functionele elementen zoals opslagtanks en -loodsen en installaties. De daken zijn overwegend plat of voorzien van een lichte helling. De bebouwing op een perceel vormt vaak een ensemble, voor zover de functie dit toelaat.

Bedrijven die zijn gelegen op zichtlocaties vertonen vaak wel thematische architectonische kenmerken. Deze zijn al dan niet gestuurd door een beeldkwaliteitplan of ontstaan onder begeleiding van een supervisor, dan wel op basis van een gedetailleerd bestemmingsplan met duidelijk zoneringen.

De bebouwing op de zichtlocaties is vaak dominant qua uitstraling. De bouwmassa's hebben veelal een extravert karakter om het oog van de voorbijganger te trekken. Dit kan door middel van uitgesproken architectuur maar ook met behulp van grote uithangborden aan de gevel(s). De hoofdentree van de bedrijfsbebouwing is, bij het ontbreken van een duidelijk in de architectuur herkenbare entree, veelal door borden aangegeven.

Op de plaatselijke bedrijventerreinen bestaat de bebouwing veelal uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en kantinegedeelte. Die van de logistieke transportcentra wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote opslagloodsen met laadperrons en toegangspoorten.

In sommige gebieden zijn op de bedrijfspercelen bedrijfswoningen geplaatst. Vaak staan deze woningen aan de voorzijde van het bedrijfsperceel. Veelal is er bij de vormgeving van de bedrijfswoningen geen rekening gehouden met de beeldaspecten van de directe omgeving en de bedrijfsbebouwing. Hierdoor vormen de bedrijfswoningen vaak afwijkende elementen op een bedrijventerrein.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

Op de industrieterreinen wordt overwegend gebruik gemaakt van plaatmateriaal van metalen en kunststoffen en in mindere mate van gemetselde materialen. Soms is sprake van een vormgeving zonder directe relatie met de functie, die tot weinig markante architectuur leidt. De bouwwerken zijn veelal in grijstinten uitgevoerd.

Op de bedrijventerreinen komt in de gevels een zeer grote diversiteit aan materialen voor. Ook in detaillering en kleurgebruik zijn grote verschillen te herkennen. Er is over het algemeen weinig samenhang in materialisering, detaillering en kleurgebruik tussen de verschillende bedrijfspercelen. Per perceel is deze eenheid vaak juist wel te herkennen. Elk (cluster van) bedrijfsgebouw(en) vormt vaak een individuele eenheid en heeft een eigen identiteit.

### **Waardering**

Industrie- en bedrijventerreinen worden aangemerkt met een '**laag welstandsniveau**'.

Bebouwing op met name de grotere industrieterreinen heeft over het algemeen geen hoge omgevingskwaliteit en is vooral functioneel van karakter. Samenhang per terrein moet worden gezocht tussen materialisering, detaillering en kleurgebruik.

Bedrijven op zichtlocaties tonen meestal wel thematische kenmerken en architectonische kwaliteiten met nadruk op bedrijfspresentatie. Op die locaties is aandacht voor de inrichting van de terreinen. Op zichtlocaties wordt meer aandacht gevraagd voor toegevoegde waarde voor de omgevingskwaliteit.

### **Welstandscriteria**

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

#### **Bebouwing en omgeving**

- De architectuur van de bouwmassa dient rekening te houden met de situering van het gebouw ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur.
- De bebouwing dient zich te oriënteren naar de openbare weg. Indien er sprake is van een hoeksituatie dient er dan ook naar twee zijden georiënteerd te worden.

**Bebouwing op zich**

- De bebouwing dient in uitstraling een ensemble te vormen met de bestaande bebouwing op het perceel zover de functie dat toelaat.
- Herkenbaar gezicht naar de openbare weg met entree, ontvangst-kantoor en kantinefunctie. De hoofdentree dient duidelijk herkenbaar te zijn.
- Wijzigingen aan het gebouw dienen qua architectuur aan te sluiten op de bestaande bouwmassa, dan wel een extra betekenis toe te voegen.
- Indien er sprake is van afzonderlijke bouwmassa's dient de bebouwing per bedrijf een herkenbare eenheid te zijn.
- Er dient sprake te zijn van samenhang in architectuur tussen de eventuele bedrijfswoningen en de bedrijfsbebouwing.

**Materiaal, detaillering en kleur**

- Bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de industriële karakteristiek van de omgeving.
- Er dient per perceel sprake te zijn van samenhang in materiaal, detaillering en kleurgebruik.



## Referentiefoto's

Bebouwingstype B1 Industrie- en bedrijventerreinen



Verloren van Themaatweg Holtum



Parijsboulevard Sittard



Nedcar Born



Dr.Nolenslaan Sittard



Dr.Nolenslaan Sittard



Nusterweg Sittard

## **HOOGBOUW (T1)**

### **Inleiding**

Door zijn omvang en uitstraling heeft hoogbouw een grote invloed op zijn omgeving. Vaak vormt een hoog gebouw een stedenbouwkundig accent binnen stad of dorp. Hoogbouw kan binnen een omgeving structurerend werken. Vaak is hoogbouw een punt van oriëntatie voor een gebied waarbij ook wel gesproken kan worden van een 'landmark'.

### **Kenmerken**

#### **Bebouwing en omgeving**

Hoogbouw is op zichzelf staande bebouwing, die zich door zijn hoogte duidelijk onderscheidt. Hoogbouw heeft een grote invloed op de directe omgeving die naarmate de hoogte toeneemt groter is. Speciale aandacht verdient het parkeren en de schaduwwerking op de omgeving. Daarnaast is de maat van de bebouwing van invloed op de stedenbouwkundige opbouw en inrichting van de omgeving. Naast parkeerplaatsen zijn er in de directe omgeving van hoogbouw vaak onbebouwde terreinen die zijn ingericht als groenvoorziening. De entree van hoogbouw is vaak geaccentueerd en is gericht op de openbare ruimte. De openbare ruimte, de onbebouwde privé- ruimte en de bebouwing op zich worden vaak als één geheel gezien en ook zodanig ingericht.

#### **Bebouwing op zich**

Over het algemeen kenmerkt de bouwmasa van dit thema zich door zijn omvang en hoogte. Het dak is als regel plat. De woningen kunnen op verschillende manieren ontsloten worden: portiekontsluitingen, etageontsluitingen met centraal stijgpunt, via een binnenstraat of een galerij. De manier waarop de woningen worden ontsloten is van grote invloed op het uiteindelijke gevelbeeld. Gestapelde woningen worden over het algemeen ontsloten via een centrale entree met stijgpunt. Op één of meer plaatsen in de gevel is een entreepartij aanwezig die de bovenliggende woningen ontsluit.

De gevel kenmerkt zich door een hoge mate van repetitie. Uitzonderingen in het ritme zijn voornamelijk te vinden rond entreepartijen en hoekoplossingen, alsmede eventuele dakopbouwen.

De architectuur van de bebouwing kent grote onderlinge verschillen. Hierdoor zijn geen gemeenschappelijke architectonische kenmerken te benoemen.

#### **Materiaal, detaillering en kleur**

Het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing verschilt onderling veel. Hiervoor zijn geen gemeenschappelijke kenmerken te benoemen.

#### **Waardering**

Hoogbouw wordt aangemerkt met een '**regulier welstandsniveau**'.

De visuele invloed van hoogbouw op zijn omgeving is groot. Hoogbouw is vaak zorgvuldig geplaatst en verankerd in zijn omgeving. Bebouwing en omliggende ruimte worden vaak gezien als één geheel, moeten ook in samenhang gezien worden en zijn van groot belang voor de kwaliteit van de omgeving. Het bestaande karakter van hoogbouw met zijn omgeving is waardevol en vraagt om een zorgvuldig beheer.

#### **Welstandscriteria**

Voor ontwerp en toetsing gelden, naast de algemene welstandscriteria, de volgende gebiedsgerichte criteria;

### **Bebouwing en omgeving**

- De hoofdentree dient op de openbare ruimte gericht te zijn.
- De maat van het gebouw en de directe omgeving dienen op elkaar te worden afgestemd.
- De openbare ruimte, de onbebouwde privé- ruimte en de bebouwing op zich dienen als geheel te worden gezien en ook zodanig te worden ingericht.

### **Bebouwing op zich**

- De huidige massavorm is maatgevend voor de architectonische eenheid.
- De huidige indeling van de gevel, de ritmiek, is maatgevend.
- Aanpassingen aan de woningen dienen voor alle woningen gelijktijdig en op een zelfde manier te gebeuren.
- Opbouw op het platte dak is toegestaan, mits dit overal op gelijke wijze in de skyline gebeurt en tot verrijking van de architectuur leidt..
- Extra ramen in de zijgevel zijn toegestaan, mits in overeenstemming met de karakteristiek van het bouwwerk.
- Het verschil in karakter tussen de begane grond en de lagen erboven dient te worden gerespecteerd, een andere uitstraling van de begane grond is mogelijk, mits dit op een bij bovengelegen bouwlagen passende wijze gebeurt of dat dit leidt tot een extra vorm van herkenbaarheid.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

- Het kleurgebruik dient ingetogen te zijn en aangepast aan het huidige kleurgebruik.
- Bij aanpassingen aan bestaande bouwwerken is het bestaande kleur- en materiaalgebruik het uitgangspunt.
- Bij detaillering en kleurstelling dient te worden uitgegaan van de oorspronkelijk idee dan wel dat dit leidt tot een vernieuwde uitstraling met een andere betekenis.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype T1 Hoogbouw



Eisenhowerstraat Sittard



Jos Klijnenlaan Geleen

Reinoudflat Odasingel Sittard



Lienaertsstraat Geleen



Willy Dols flat Sittard



Wehreweg Sittard

## **OP ZICHZELF STAANDE BEBOUWING (T3)**

### **Inleiding**

Op zichzelf staande bebouwing zijn solitaire gebouwen binnen een wijk of kern die zich qua vormgeving en uiterlijke verschijningsvorm vaak onttrekken aan de stedenbouwkundige context van de wijk. Voorbeelden zijn kerken, scholen, tankstations, instituten e.d. Binnen dit bebouwingstype vallen ook instituten grotere bebouwingscomplexen die min of meer solitair binnen een stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur zijn gelegen. Instituten hebben een relatief groot eigen terrein dat vaak parkachtig is ingericht en dat is afgestemd op de betreffende functie. Het terrein is intern gericht en vaak afgesloten van de omgeving. De bebouwing heeft ook qua architectuur vaak grote samenhang. Voorbeelden zijn kloosters, gevangenissen, universiteiten enz.

### **Kenmerken**

#### **Bebouwing en omgeving**

Op zich zelf staande bebouwing heeft een specifieke (niet-woningbouw) functie. Door hun autonome ligging en het individuele karakter zijn de gebouwen goed herkenbaar en vaak belangrijk voor de oriëntatie binnen een wijk of stadsdeel. Met name kerken bepalen belangrijke mate de herkenbaarheid en eigenheid van een stadsdeel en soms zelfs een hele stad.

Kenmerkend voor instituten is het relatief grote eigen terrein waarop deze zijn gelegen en de ensemblewerking tussen de gebouwen op het terrein. Door de ensemblewerking van gebouwen is een instituut voor de omgeving herkenbaar als een complex. De oriëntatie van het gebouwen of de gebouwen en de ontsluiting van het terrein bepalen de beleving van het complex zelf en de omgevingskwaliteit. Dit bepaalt in de meeste gevallen dan ook de ensemblewaarde van het complex.

#### **Bebouwing op zich**

De architectuur van op zichzelf staande bebouwing kan verschillend zijn, afhankelijk van de periode waarin deze is ontstaan en welke functie deze heeft. De bebouwingsstructuur is vaak open, de bebouwing is vrijstaand of in een gering aantal gevallen geschakeld. Aanpassingen aan de bebouwing dienen ondergeschikt te zijn aan het geheel.

De bebouwing van instituutsterreinen vertoont veelal een grote mate van samenhang, vooral indien deze in dezelfde periode is gerealiseerd. Indien de realisatieperiode over een langere tijd is uitgespreid is er meestal sprake van diverse architectuurstijlen binnen één instituut. De bebouwing is meestal een uiting van het architectonisch denken uit de ontstaansperiode.

#### **Materiaal, detaillering en kleur**

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, het dak is bedekt met pannen. De detaillering van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is gevarieerd. De stijkenmerken uit de bouwperiode zijn vaak tot in het laagste schaalniveau doorgevoerd.

### **Waardering**

Op zich zelf staande bebouwing wordt aangemerkt met een '**regulier welstandsniveau**'.

Waar de bebouwing op zich zelf staat is de relatie met de omgeving minder belangrijk. Met het oog op de herkenbaarheid en het belang voor de oriëntatie mag van de bebouwing wel een basiskwaliteit worden verwacht, Het bestaande karakter van de bebouwing binnen dit bebouwingstype is daarom vaak waardevol en vraagt om een zorgvuldig beheer.

Bebouwing van een instituut is veelal in onderlinge samenhang en in samenhang met de omgeving ontworpen. Door de uitstraling als complex is een instituut sfeer- en beeldbepalend voor een omgeving. De ensemblewerking is groot en er is vaak een sterke relatie met het omliggend landschap. Het bestaande (complex) karakter en de ruimtelijke kwaliteitszorg vragen om een zorgvuldige afweging.

## **Welstandscriteria**

### **Bebouwing en omgeving**

- De oorspronkelijke ensemblewaarde is bepalend bij veranderingen..
- De gebouwen dienen op de openbare ruimte gericht te zijn.

### **Bebouwing op zich**

- Bij veranderingen en (ver)nieuwbouw is de opbouw en uitstraling van het oorspronkelijk complex het uitgangspunt.
- Aanpassingen aan de bebouwing dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel en aan te sluiten op de architectonische uitstraling.
- De hoofdmassa dient als uitgangspunt tenzij een meerwaarde met een nieuwe betekenis wordt toegevoegd.
- Uitbreiding en ingrijpende aanpassing dienen tot een duidelijke meerwaarde te leiden. Wijzigingen en uitbreidingen die vaak van recente datum zijn en die storen in het beeld dienen bij belangrijke wijzigingen en uitbreidingen te worden opgeheven.

### **Materiaal, detaillering en kleur**

- Bij aanpassingen van bestaande bouwwerken is het bestaande kleur- en materiaalgebruik het uitgangspunt, tenzij een meerwaarde met een nieuwe betekenis wordt toegevoegd.
- Materiaal- en kleurgebruik dient bij te dragen aan de herkenbaarheid van de bebouwing.

## Referentiefoto's

Bebouwingstype T3 Op zichzelf staande bebouwing



Aan de Greune Paol Grevenbicht



Bronstraat Born



Geldersestraat Sittard



Burg.Coonenplein Limbricht



Sportcentrumlaan



Jos Klijnenlaan Geleen