

Welstandsrayon Meerssen-Rothem

Welstandsgebieden Rayon Meerssen-Rothem

	Gebiedstype	Welstandsniveau
41. Meerssen centrum	Historisch gebied	1
42. Meerssen; historische linten	Historisch gebied	2
43. Meerssen; villabuurten	Woongebied	2
44. Meerssen; omgeving Gasthuisplantsoen, de Stip, st. Josephkerk	Woongebied	2
45. Meerssen; woonbuurten	Woongebied	3
46. Raar	Historisch gebied	2
47. Meerssen; recreatiegebied Molenveldweg	Recreatiegebied	2
48. Bedrijventerrein Kruisberg	Bedrijventerrein	2
49. Rothem; historische linten en omgeving Heilige Hart Kerk	Historisch gebied	2
50. Rothem; omgeving Holstraat	Woongebied	2
51. Rothem; woonbuurten	Woongebied	3
52. Weert	Historisch gebied	2
53. Bedrijventerrein Weerterveld	Bedrijventerrein	2

Overzicht Monumenten Rayon Meerssen-Rothem

Rijksmonumenten

Bakstenen huis	Beekstraat 52	Meerssen
Woning	Bunderstraat 32	Meerssen
Woning	Bunderstraat 83	Meerssen
St. Josef-kerk	Bunderstraat ongen. (bij 162)	Meerssen
Hervormde Kerk	Gansbaan 7	Meerssen
Voormalige domineeswoning	Gansbaan 9	Meerssen
Overblijfselen Romeinse villa	Houthemerweg/Herkenberg	Meerssen
Proosdijhoeve, voormalige woning met veestallen	Kerkstraat 8	Meerssen
Voormalige synagoge	Kuileneindestraat 22a	Meerssen
Woning	Kuileneindestraat 6	Meerssen
R.K. Kerk	Markt (ongenummerd)	Meerssen
Woning	Markt 1	Meerssen
Voormalig gemeentehuis	Markt 10	Meerssen
Grafkapel Petrus Regout	Markt 15	Meerssen
Kapelanie	Markt 21	Meerssen
Park en Gloriëtte	Markt 25	Meerssen
Voormalige schuur proosdijhoeve	Markt 27, 29	Meerssen
Vredeskerk	Markt ongen.	Meerssen
Watermolen	Molenveldweg 12,14	Meerssen
Grafkapel Aubel	Past N.Creftenstraat ongen. (t.o. 4)	Meerssen
Grafkapel Brouwers	Past N.Creftenstraat ongen. (t.o. 4)	Meerssen
Grafkapel Kleuters-Janssen	Past N.Creftenstraat ongen. (t.o. 4)	Meerssen
Station	Stationsplein 3,5	Meerssen
Rest voormalige proosdij: U-vormige gracht, hekpijlers	Stationstraat ong.	Meerssen
Woning	Houthemmerweg 74	Meerssen
Kleine boerderij	Raar 21	Meerssen
Huize Raar	Raar 37, 37A	Meerssen
Boerderij	Raar 40, 42	Meerssen
Woonhuis	Raar 47	Meerssen
R.K. Kerk v.h. H. Hart van Jezus	Kerkweg 52	Rothem
Voormalige kapelanie	Kerkweg 58	Rothem
Boerderijencomplex	Klinkenberg 1	Rothem
Woning	Klinkenberg 2	Rothem
Hoeve	Klinkenberg 58, 60	Rothem
De Nieuwe Molen	Molenweg 5,7	Rothem
Poort der Geulvallei	Tussen de Bruggen 1	Meerssen
Woning bij hoeve Tribunaal	Tussen de Bruggen 2-4	Meerssen
Hoeve Tribunaal	Tussen de Bruggen 6	Meerssen
Joodse begraafplaats	Tussen de Bruggen ong	Rothem
"Villa Weert" (thans kantoor)	Weert 78	Meerssen
Weerterhof herenhoeve	Weert 85-89	Meerssen
Boerderij	Weert 93	Meerssen

Gemeentelijke monumenten

Voormalig gemeentehuis	Beekstraat 24 en 24a t/m h	Meerssen
Woonhuis/huisartsenpraktijk	Beekstraat 34	Meerssen
Woonhuis/winkel	Beekstraat 37	Meerssen
Woonhuis/boerderij	Beekstraat 44	Meerssen
Woonhuizen/winkel	Beekstraat 54 t/m 60	Meerssen
Woningen/winkels	Beekstraat 71/ Stationsstraat 1	Meerssen
Woning	Bunderstraat 15	Meerssen
Gevelsteen	Bunderstraat 21	Meerssen
Woning	Bunderstraat 23	Meerssen
Gevelsteen	Bunderstraat 26	Meerssen
Woning	Gansbaan 2	Meerssen
Winkel/woningen	Gasthuisstraat 18/Steegstraat 7-9	Meerssen
Woning/café	Gasthuisstraat 22	Meerssen
Brug in Proosdijpark	Kerksteeg ongenummerd	Meerssen
Wegkruis	Kruisstraat bij 1	Meerssen
Woningen	Kruisstraat 1 en 3	Meerssen
Woning	Markt 3	Meerssen
Proostenkelder	Markt naast 21	Meerssen
Woning/voormalige winkel	Stationstraat 3	Meerssen
Woning	Stationstraat 5	Meerssen
Woning/winkel	Stationstraat 7	Meerssen
Woning/winkel	Stationstraat 20	Meerssen
Voormalige woning tuinman/ beheerder Proosdijpark	Stationstraat 41	Meerssen
Woningen	Bunderstraat 61 t/m 67	Meerssen
Woningen	Bunderstraat 126 en 128	Meerssen
Woning	Bunderstraat 130 tot 152	Meerssen
Woningcomplex	Bunderstraat 160 t/m 190	Meerssen
Woning	Bunderstraat 181	Meerssen
Woningcomplex	Hoogveldweg 1 t/m 53	Meerssen
Villa Boscoop	Houthemerweg 21	Meerssen
Villa	Houthemerweg 23	Meerssen
Hotel Gerberga	Volderstraat 31	Meerssen
Boerderij	Raar 10	Meerssen
Hoeve Rahr (gedeeltelijk)	Raar 41 en 41a	Meerssen
Kapel	Raar tegenover 51	Meerssen
Horecagelegenheid/woning(en)	Maastrichterweg 2	Rothem
Woonhuis/café	Weert 41 en 43	Meerssen

1. Meerssen; Centrum

1. Algemene typologie

Het centrumgebied van Meerssen is een klein-stedelijk gebied rond een kleinschalige historische meanderende wegenstructuur met overwegend gesloten bouwblokken. Het bestaat uit een menging van woonhuizen, winkels met bovenwoningen, een aantal gesloten Limburgse hoeven (die in de loop van de tijd ingebouwd zijn) en een aantal grotere bijzondere gebouwen. De meest bepalende van deze gebouwen zijn de basiliek en de proosdij. Ook zeer structuurbepalend zijn de markt en het proosdijpark, een besloten park aangelegd in de 'engelse stijl'.

**Rayon Meerssen-
Rothem**

Historisch gebied

Welstandsniveau 1

2. Stedenbouwkundige structuur

De ruimtelijke visie voor het centrumgebied is vastgelegd in het 'Masterplan Centrum Meerssen' (1996). Dit plan is ontwikkeld om richting te kunnen geven aan toekomstige ontwikkelingen vanuit het besef dat de historische ontwikkeling ten grondslag ligt aan de huidige kwaliteiten van Meerssen. In het Masterplan zijn een 12-tal 'biotopen' gedefinieerd, dit zijn van oudsher structuurbepalende gebieden met elk een kenmerkend karakter. Gezamenlijk vormen deze biotopen een netwerk die de structuur van het centrumgebied bepalen. De biotopen zijn: de Markt, het Proosdij park, het eiland, de voormalige brouwerij, de Basiliek, de Kruisstraat/ Kuileneinderstraat, de omgeving van de voormalige pastorie, de omgeving van het gemeentehuis, de Bunderstraat, de Stationstraat, de Gasthuisstraat en de Steegstraat. Deze structuur moet waar mogelijk versterkt en verrijnd worden. Toevoegingen, bijvoorbeeld nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande gebouwen moeten vanuit deze zienswijze met grote zorg en op passende wijze geïntegreerd worden.



3. Bebouwing

De bebouwing van het centrum van Meerssen kent een variatie aan stijlen van verschillende perioden; hierbij zijn een aantal archetypes te onderscheiden die zijn ontworpen volgens simpele ontwerpregels met betrekking tot bijvoorbeeld gevelindeling en hoofdmassa. De heldere oorspronkelijke structuur van deze gebouwen is niet zelden aangetast door de veranderingen in gebruik en wensen van gebruikers (bijvoorbeeld door het gebruik als winkel). Er zijn de laatste jaren veel moderne inbreidingen gerealiseerd, die qua stijl en materiaalgebruik goed ingepast zijn.



4. Waardering

De krachtige historische structuur zorgt voor een zeer afwisselende ervaring en ruimtelijke werking met een groot aantal historische referenties. Dit manifesteert zich op verschillende schaalniveaus, van stedenbouwkundige structuur tot de gevelindeling op gebouwniveau.

5. Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is erop gericht de waardevolle historische structuur en het totaalbeeld te handhaven en te optimaliseren.

6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het centrumgebied.
- Bijzondere aandacht voor het optimaliseren van de gebiedseigen structuur en kwaliteiten.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.



- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

7. Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Behoud van de bestaande karakteristiek van de bebouwing in termen van kleinschaligheid, openheid/geslotenheid, variatie, eenduidigheid en verhouding tussen breedte en hoogte van gebouwen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de gebouwde omgeving.
- Wanneer aan elkaar grenzende panden gekoppeld worden tot één bestemming (winkel, horecabedrijf e.d.), dienen de panden individueel herkenbaar te blijven.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.



8. Welstandscriteria

Detaillering

- Toepassing van een kleinschalige verfijnde detaillering van gebouwonderdelen die de hoofdvorm en het totale ontwerp ondersteunt.
- Maatvoering, verhoudingen van het historische materiaalgebruik dienen uitgangspunt te zijn bij het ontwerp; extra aandacht voor profilering/detaillering kozijnen, raamlijsten, dorpels, daklijsten.



Materiaal en kleur

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



Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden

- Voor het overige: zie algemene welstandscriteria

9. Relevante beleidsstukken

Masterplan Centrum Meerssen, (Kasper, Klever, Coenen)
Meerssen, Rothem en Weert, Beeldkwaliteitplan op Hoofdlijnen (Arcadis)
Integrale Beleidsnota, Meerssen, Rothem en Weert, (Arcadis)
Bestemmingsplan, Meerssen, Rothem en Weert

2. Meerssen; Historische linten

1. Algemene typologie

De oude linten bepalen een belangrijk deel van de hoofdstructuur van Meerssen. De licht meanderende linten kenmerken zich door een aaneengesloten lintbebouwing die vanaf de 19^e eeuw ontstaan zijn. In de loop van de tijd zijn deze linten verder gegroeid vanuit het centrum. Conform de met de tijd veranderende bebouwingsstructuur en stijl, zijn de linten aan de nieuwere zijden opener van structuur en is er meer variatie in bebouwingsvormen en stijlen. De linten zijn tevens belangrijke verkeersroutes. De straatprofielen zijn echter veelal smal en niet goed ingesteld op de huidige verkeerscapaciteit. Tevens is er op sommige stukken weinig groen aanwezig.

2. Stedenbouwkundige structuur

De linten vormen een soort 'kralenketting' van verschillende ruimtelijke gebieden. De stedenbouwkundige structuur past zich vaak aan het karakteristieke van de gegeven situatie. Zo is er sprake van een meer open structuur naarmate het buitengebied dichterbij is, is de rooilijn incidenteel naar achteren geplaatst om open ruimtes te creëren en zijn er soms grotere 'kralen' in de vorm van grotere woonprojecten aanwezig en modernere inbreidingsprojecten met een sterke identiteit (bijvoorbeeld het project 'Vauwerhof' aan de Beekstraat). Ook is er sprake van hoogteverschillen bij een aantal linten en zijn er incidenteel mooie zichtlijnen.

3. Bebouwing

De bebouwing van de linten had van oudsher een duidelijke ruimtelijke structuur. Doordat panden echter in de tijd aan nieuwe functionele en esthetische wensen moesten voldoen en bij latere inbreidingen de rooilijn niet is vast gehouden, is de eenheid in deze structuur soms verloren gegaan. Een voorbeeld hiervan is het aanbrengen van moderne winkelpuizen waardoor de relatie tussen begane grond en verdieping verloren is gegaan.

4. Waardering

Door een grote menging van functies en variatie van zones met verschillende ruimtelijke karakteristieken binnen een duidelijke structuur hebben de linten een belangrijke belevingswaarde.

5. Welstandsvisie

Handhaven en versterken van de bestaande structuren. Historische gebouwen en clusters terugbrengen naar de oude staat. Wijzigingen en inbreidingen afstemmen op de bestaande basisstructuren. Vernieuwende projecten kunnen worden ontwikkeld om de ruimtelijke kwaliteit extra impulsen te geven.

6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.

**Rayon Meerssen-
Rothem**

Historisch gebied

Welstandsniveau 2



- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

7. Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de directe gebouwde omgeving.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.



8. Welstandscriteria

Detailtering

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

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detailtering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.
- Voor het overige: zie algemene welstandscriteria.

9. Relevante beleidsstukken

Meerssen, Rothem en Weert, Beeldkwaliteitplan op Hoofdlijnen (Arcadis)
Integrale Beleidsnota, Meerssen, Rothem en Weert, (Arcadis)
Bestemmingsplan, Meerssen, Rothem en Weert

3. 'Villabuurten' Meerssen

Korte en Lange Raarberg-Houthemerweg, Geberga Plantsoen, omgeving Proost Willemstraat, Herkenberg.

1. Algemene typologie

De villabuurten van Meerssen zijn woongebieden met een relatief open structuur doordat er veel royale individuele panden of twee-onder-één kap woningen staan met soms ruime voortuinen. De gebieden bevatten de meest uiteenlopende bebouwingsvormen uit verschillende perioden vanaf de jaren 1960 en enkele afwijkende functies. Ook de ruimtelijke verschijningsvorm is divers en soms sterk wisselend van architectonische kwaliteit.

2. Stedenbouwkundige structuur

Gemeenschappelijk kenmerk van de buurten is dat het hier voornamelijk vrijstaande bebouwingselementen betreft in open structuur. De buurten hebben een groen karakter, niet zozeer door de aanwezigheid van openbaar groen, maar meer door de ruimopgezette privé tuinen. Iedere buurt heeft zijn eigen ruimtelijke karakteristieken. Zo heeft het Gerbergaplantsoen een consequent doorgevoerde bouwrichting, onder een schuine hoek met het stratenpatroon. Korte en Lange Raarberg/Houthemerweg en Geberga plantsoen worden gekenmerkt door een groot hoogteverschil. De Proost de Beaufortstraat is een duidelijke rand als overgang naar het Geuldal en de Herkenberg is gesitueerd rond een groen plein met een zichtlijn op de basiliek en een duidelijke relatie met het landschap.

3. Bebouwing

De bebouwing van de buurten is zeer afwisselend van vorm, evenals de architectonische stijl en detaillering.

4. Waardering

De belevingswaarde is vrij neutraal te noemen door de sterke menging van bouwstijlen. Vooral gewaardeerd wordt de open en groene structuur van de buurten en de karakteristieke randsituaties naar het open landschap. Dit met name voor Korte en Lange Raarberg, Proost de Beaufortstraat en Herkenberg

5. Welstandsvisie

Het beleid moet er op gericht zijn de bestaand open en groene structuur te handhaven en de ruimtelijke karakteristieken van de verschillende buurten te handhaven en waar mogelijk te versterken. Tevens kan meer evenwicht worden gecreëerd in de bestaande variatie van bebouwing door bouwmassa's, detaillering, materiaal- en kleurgebruik op elkaar af te stemmen. Grote mate van bescherming moet worden toegepast op de typische randsituaties naar het landschap.

6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

Rayon Meerssen- Rothem

Woongebied
Welstandsniveau 2



7. Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

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

Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Vorm, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.



8. Welstandscriteria

Detaillering

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

Materiaal en kleur

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



Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.
- Voor het overige: zie algemene welstandscriteria.

4. Gasthuisplantsoen, omgeving 'De Stip', en omgeving St. Joseph Kerk.

1. Algemene typologie

Dit gebied heeft een zeer gevarieerd karakter, zowel in ruimtelijke als functionele zin. Er is sprake van grotere bebouwingselementen in een vrij open structuur met veel groen en grote vlakken voor parkeren. Het gebied huist een aantal gebouwen met een belangrijke publieke functies met name voor zorg en welzijn, zoals een basisschool, verzorgingstehuis, gemeenschapscentrum, kerk, enz.

2. Stedenbouwkundige structuur

Dit gebied kent weinig samenhang en geen duidelijke stedenbouwkundige structuur. Vooral de omgeving van gemeenschapscentrum 'De Stip' is hieraan onderhevig: de verschillende gebouwen verschillen te zeer van vorm en daarbij lijkt de bebouwing ook onduidelijke ruimtes te creëren met een lage belevingswaarde. Het Gasthuisplantsoen kent meer structuur door een betere verhouding van bebouwing en openruimte en door iets ingetogener bebouwingvormen. De St. Joseph kerk is principe een belangrijk eigentijds 'landmark' door zijn vormgeving en compositie van bouwmassa's. De relatie van dit gebouw met de omgeving doet echter een deel van deze werking teniet.

3. Bebouwing

De bebouwingvormen, gevels en daken van de verschillende bebouwing zijn zeer divers. Er is sprake van veel bebouwing uit alle decennia. Enige afstemming tussen de verschillende gebouwen ontbreekt. Ook is er sprake van veel 'blinde' gevels waardoor de openbare ruimtes veelal niet uitnodigend zijn.

4. Waardering

Ondanks de belangrijke openbare en verblijfs- functie van het gebied heeft het weinig uits traling en belevingswaarde.

5. Welstandsvisie

Wijzigingen en inbreidingen moeten worden aangegrepen worden om een duidelijker ruimtelijke structuur en samenhang te creëren. Met name de openbare ruimtes verdienen grote aandacht. Voorzichtig moet worden omgegaan om nog meer elementen en variatie aan het gebied toe te voegen.

6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

7. Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

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

Rayon Meerssen- Rothem

Woongebied
Welstandsniveau 2



Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Vorm, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.



8. Welstandscriteria

Detaillering

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

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.
- Voor het overige: zie algemene welstandscriteria.

9. Relevante beleidsstukken

Masterplan Centrum Meerssen, (Kasper, Klever, Coenen)

Meerssen, Rothem en Weert, Beeldkwaliteitplan op Hoofdlijnen (Arcadis)

Integrale Beleidsnota, Meerssen, Rothem en Weert, (Arcadis)

Bestemmingsplan, Meerssen, Rothem en Weert

5. Woonbuurten Meerssen

1. Algemene typologie

Vanaf 1958 ontstaan de grotere uitbreidingsgebieden in Meerssen. Eind jaren '70 is de huidige structuur van Meerssen in grote lijnen tot stand gebracht. Vanaf de jaren '80 is er nog sprake van een aantal grotere inbreidingsprojecten gerealiseerd, bijvoorbeeld het Humcovenderveld en meer recent Vauwerhof aan de Volderstraat.

2. Stedenbouwkundige structuur

De decenniumbuurten zijn in opvolgende bouwstroom en bouwstijlen rondom de kern uitgebreid. De dichtheid en de aanwezigheid en karakter van open ruimten is per straat verschillend. Wel is er sprake van een duidelijke afronding en een karakteristieke identiteit van de verschillende buurten.

3. Bebouwing

Er is sprake van een grote variatie aan bebouwing, het grootste deel is overwegend twee lagen met kap in open bouwblokken. Ook is er incidenteel sprake van een aantal grotere appartementbebouwing.

4. Waardering

Neutraal door de sterke menging van bouwvormen en stedenbouwkundige structuren. Incidenteel markante objecten die de belevingswaarde bepalen of omgevingsfactoren die specifiek benut worden.

5. Welstandsvisie

Handhaven van de bestaande waarden in het gebied.

6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

n.v.t.

7. Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

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

Massa en vorm van het gebouw

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

8. Welstandscriteria

Detailering

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

Materiaal en kleur

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

Rayon Meerssen- Rothem

**Woongebied
Welstandsniveau 3**



Criteria voor kleine bouwwerken

- zie algemene welstandscriteria.

9. Relevante beleidsstukken

Meerssen, Rothem en Weert, Beeldkwaliteitplan op Hoofdlijnen (Arcadis)

Integrale Beleidsnota, Meerssen, Rothem en Weert, (Arcadis)

Bestemmingsplan, Meerssen, Rothem en Weert

6. Raar

1. Algemene typologie

Historisch straatpatroon vanaf hoogplateau richting Meerssen met lint van agrarische bebouwing in een zeer open structuur. Veel monumentale panden en oudere bebouwing.

2. Stedenbouwkundige structuur

Historische structuur (een straat) is kenmerkend en goed bewaard, decennium inbreidingen zijn minimaal. Karakteristiek is de oostelijke toegang met een "poort" toegang die gevormd wordt door gebouwen aan weerszijden van de weg en het landschap afbakenen. De bebouwing aan de Lange en Korte Raarberg richting Raar waaiert uit tot tegen de buurt Raar.

3. Bebouwing

De bebouwing raakt tegen de woningen aan de Lange en Korte Raarberg, deze bebouwing vormt een zeer sterk contrast door de grote variatie in bouwvormen.

4. Waardering

Gebied is zeer welstandsgevoelig vanwege de typerende en goed bewaarde ruimtelijke kwaliteit van (historisch) agrarische lintbebouwing.

5. Welstandsvisie

Beschermen van de bestaande (met name historische en landschappelijke) ruimtelijke kwaliteiten en handhaven van de belevingswaarden en openheid rondom de buurt.

6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

7. Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de directe gebouwde omgeving.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de

Rayon Meerssen- Rothem

*Historisch gebied
Welstandsniveau 2*



architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.

- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.

8. Welstandscriteria

Detailering

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

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detailering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.
- Voor het overige: zie algemene welstandscriteria.

9. Relevante beleidsstukken

Meerssen, Rothem en Weert, Beeldkwaliteitplan op Hoofdlijnen (Arcadis)
Integrale Beleidsnota, Meerssen, Rothem en Weert, (Arcadis)
Bestemmingsplan, Meerssen, Rothem en Weert

7. Recreatiegebied Molenveldweg

1. Algemene typologie

De omgeving van de Molenveldweg is functioneel en ruimtelijk een zeer gevarieerd gebied. In het gebied liggen een aantal sportfaciliteiten, een middelbare school en een woonwagen locatie

2. Stedenbouwkundige structuur

Een belangrijk gegeven voor de stedenbouwkundige structuur is dat het gebied als het ware is ingeklemd door twee takken van de Geul. Hierdoor is het als het ware een eiland in de Geul. Door de huidige inrichting is echter weinig van deze unieke landschappelijke ligging te merken. Toekomstig beleid is er op gericht de relatie met het landschap te versterken. De het Geuldal moeten hierbij een belangrijk onderdeel vormen. In een studie naar natuurontwikkeling in het Beneden Geuldal is de omgeving van de Molenveldweg een onderdeel van een groter plan om het Geuldal meer 'ervaarbaar' te maken. Hierbij wordt gedacht aan natuurontwikkeling in een stedelijke context in combinatie met een doorgaande fiets/wandelroute langs de Geul. Ter plekke van de Molenveldweg is een groen plein gepland grenzend aan de voorzieningen met het thema water (o.a. met een waterkunstwerk). Zichtlijnen naar het landschap en het centrum zijn tevens hierbij van belang.

3. Bebouwing

De bebouwing bestaat uit individuele panden en gebouwen die behalve de grotere schaal weinig relatie met elkaar hebben. De gevels van de sporthallen zijn van gele baksteen, die van het zwembad van witte baksteen en die van de school in witte baksteen. De daken zijn overwegend plat. Allen de tennishal heeft een boldak en de sporthal een verbijzonderd dak met vele hoeken.

4. Waardering

Door de functionele opzet van de bebouwing en het ontbreken van een goede relatie met het landschap heeft het gebied op dit moment een neutrale belevingswaarde.

5. Welstandsvisie

Benutten van de unieke landschappelijke ligging van het gebied en deze in te zetten om de belevingswaarde van dit gebied te verhogen en er een centrum van vrijetijdsbesteding van een hoger niveau van te maken. Wijzigingen en nieuwe projecten kunnen daarbij aansluiten op dit thema.

6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

7. Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en/of de aanwezige landschapsstructuur.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur.

**Rayon Meerssen-
Rothem**

**Bijzonder gebied
Welstandsniveau 2**



Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve gevels moeten op de toegangsweg of zone georiënteerd worden.
- Extra aandacht voor de massa- en gevel-opbouw met een heldere en harmonische geleding.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk wanneer deze op een eigenzinnige manier een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en/of deze versterken.

8. Welstandscriteria

Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.
- Extra aandacht voor de gevelbeëindiging.
- De kwaliteit van de detaillering van de gehele ruimtelijke inrichting van het gebied rondom de gebouwen, inclusief openbare ruimte, voorruimten en parkeerplaatsen, verdient extra aandacht.

Materiaal en kleur

- Terughoudend kleurgebruik: grote (felle) kleurvlakken moeten voorkomen worden.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.
- Materiaal- en kleurgebruik moet afgestemd worden op het gebiedseigen karakter.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Zie algemene welstandscriteria

9. Relevante beleidsstukken

Eiland in de Geul, natuurontwikkeling in stedelijke context van Meerssen,

Bunde en Geulle (Bureau Stroming)

Meerssen, Rothem en Weert, Beeldkwaliteitplan op Hoofdlijnen (Arcadis)

Integrale Beleidsnota, Meerssen, Rothem en Weert, (Arcadis)

Bestemmingsplan, Meerssen, Rothem en Weert

8. Bedrijventerreinen Kruisberg

1. Algemene typologie

Het bedrijventerrein Kruisberg kan worden gekenschetst als functioneel gemengde gebied waarin woningen en industriële en ambachtelijke bedrijven naast elkaar voorkomen. Het gebied is beperkt in uitbreidingsmogelijkheden omdat ze is ingeklemd door de twee weghelften van de autosnelweg A-2.

2. Stedenbouwkundige Structuur

De bebouwing van de Kruisberg is geconcentreerd langs één zijde van de Kruisberg en varieert ook in ruimtelijke kwaliteit. Hoewel het gebied tussen de rijstroken van de autosnelweg duidelijk afgebakend zijn mist het bedrijventerrein een duidelijke afronding. Dit zou mogelijk vormgegeven kunnen worden door een nieuw gebouw op de kop of een duidelijke groenstructuur met een afronding.

3. Bebouwing

De bedrijfsbebouwing is zeer gevarieerd van vorm en de gebouwen hebben weinig ruimtelijke relatie. Hierdoor komt het enigszins rommelig over. De meeste woningen zijn veelal gebouwd als bedrijfswoningen, de meeste hebben echter hun relatie met de omliggende bedrijven verloren.

4. Waardering

Beide gebieden worden neutraal tot slecht gewaardeerd om de slechte ruimtelijke kwaliteit en gebrek aan samenhang.

5. Welstandsvisie

Het beleid is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Hiervoor moeten er eisen worden gesteld aan de bebouwing en terreinen van de bedrijven en tevens moet er een duidelijke stedenbouwkundige structuur worden gecreëerd mogelijk door relaties tussen de verschillende bebouwing en/of een groenstructuur.

6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de bedrijventerreinen.
- Variatie en eenduidigheid van de bebouwing moeten in evenwicht met elkaar zijn.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

7. Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omge ving

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

Massa en vorm van het gebouw

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

Rayon Meerssen- Rothem

Bedrijventerrein Welstandsniveau 2



8. Welstandscriteria

Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.
- Extra aandacht voor de gevelbeëindiging.

Materiaal en kleur

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- Kleine bouwwerken moeten wat betreft massa, vorm en detaillering afgestemd worden op de hoofdbouw.
- Voor overige: zie algemene welstandscriteria.

10. Relevante beleidsstukken

Meerssen, Rothem en Weert, Beeldkwaliteitplan op Hoofdlijnen (Arcadis)
Integrale Beleidsnota, Meerssen, Rothem en Weert, (Arcadis)
Bestemmingsplan, Meerssen, Rothem en Weert

Welstandsrayon Ulestraten