

Welstandsgebieden Rayon Bunde

	<i>Gebiedstype</i>	<i>Welstandsniveau</i>
34. Bunde; historische linten	Historisch gebied	2
35. Bunde; Ingenope	Woongebied	2
36. Bunde; St. Agnesplein	Woongebied	2
37. Overbunde-Dennenberg	-	-
38. Kasen	Historisch gebied	2
39. Bunde; woonbuurten	Woongebied	3
40. Bedrijventerrein Meerstraat	Bedrijventerrein	2

Overzicht Monumenten Rayon Bunde

Rijksmonumenten

Voormalige parochiekerk	Burchtstraat 2	Bunde
Hoeve Rustenburg	Geulstraat 47, 51	Bunde
Heiligenberg laag herenhuis	Höfkestraat 15	Bunde
Voormalige boerderij	Höfkestraat 9-13	Bunde
Huize Overbunde	Kloosterweg 54	Bunde
Woning (voormalige pastorie)	Patronaatsstraat 1	Bunde
Heilig Hartbeeld	Patronaatstraat (bij 1)	Bunde
Neoclassistische inrijpoort	Patronaatstraat bij 4	Bunde

Gemeentelijke monumenten

Voormalig gemeentehuis	Burchtstraat 18 en 20	Bunde
Woning	Boschstraat 1	Bunde
Voormalige boerderij Ingendael	Pasweg 1, 1a, 2, 3, 4, Roggeveldstraat 2	Bunde
Voormalige boerderij Ingenope	Patronaatstraat 4 en 5	Bunde
Voormalige boerderij	Klumpkestraat 6	Bunde
Voormalige boerderij	Pletsstraat 38	Bunde
Voormalige boerderij	Vliegenstraat 72	Bunde
Waterput Kasen	Kasennerweg naast 5	Bunde
Kapel Kasen	Kasennerweg 13	Bunde

14. Bunde; Historische linten

1. Algemene Typologie

De historische linten van Bunde zijn nog altijd goed herkenbaar als de oorspronkelijke dorpslinten. Vooral de Vliegenstraat is zeer karakteristiek, waarlangs niet alleen wordt gewoond, maar ook van oudsher andere functies, zoals winkels, cafés en kleinere bedrijven zijn gesitueerd.

2. Stedenbouwkundige structuur

In het centrum van Bunde is er sprake van een kleinschalige structuur aan een historisch patroon met lintbebouwing. De structuur van deze lintbebouwing is nog redelijk intact maar lijkt te kleinschalig om structuurbepalend te zijn voor de omliggende buurten. Mogelijk is de koppeling met het achterliggende St. Agnesplein te versterken waardoor een groter centrumgebied ontstaat beter passend bij de grootte en behoefte van Bunde.

3. Bebouwing

Aan de linten is er sprake van een sterke variatie van oudere bebouwing; oude boerderijen zijn ingebouwd door huizen uit de eerste helft van de 20^e eeuw. Markant zijn de aangepaste en gemoderniseerd historische panden aan Vliegenstraat, Patronaatstraat en Burchtstraat.

4. Waardering

Het centrum van Bunde wordt gekenmerkt door een sterke menging en vernieuwing van oudere bebouwing met de bestaande context waardoor er sprake is van een specifieke belevingswaarde.

5. Welstandsvisie

Het beleid is er op gericht de vernieuwende opzet van het centrum te versterken met respect voor de bestaande historische structuur.

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.

Rayon Bunde

*Historisch gebied
Welstandsniveau 2*



- 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

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

Vigerend bestemmingsplan)

Kernvisie Bunde



15. Bunde; Omgeving St Agnesplein

1. Algemene Typologie

Dit gebied is rond de jaren '50 en '60 tijdens de omvangrijke uitbreiding aan de zuidzijde van Bunde ontstaan. Het St. Agnesplein en de St. Rochusstraat is toen een nieuw onderdeel van het centrum geworden. Er bevinden zich in het gebied een tal van verschillende functies.

2. Stedenbouwkundige structuur

Het St. Agnesplein kan als een aanvulling op de historische lintstructuur van de Vliegenstraat beschouwd worden. Dit plein is echter een sterk amorf gebied door sterk afwisselende bouwvormen en een inrichting die de belevingswaarde minimaal ondersteunt. Dit plein kan echter versterkt worden en verbonden met de lintstructuur zodat er een krachtigere stedenbouwkundige opzet voor het centrum ontstaat.

3. Bebouwing

De St. Agneskerk, die in een markante jaren '50-'60 stijl is gebouwd neemt een centrale positie in het gebied in. Het St. Agnesplein aan de voorzijde van de kerk heeft een tamelijk stendig karakter en er is sprake van een veelvormigheid van inrichting en elementen. Aan de achterzijde van de kerk ligt aan de St. Rochusstraat een pleinvormige ruimte met een overwegend groen karakter. Het hieraan gesitueerde Expo-gebouw werd door de voormalige gemeente Bunde aangekocht nadat het als Nederlands paviljoen gebruikt was op de wereldtentoonstelling (Expo) van Brussel in 1958. Aanvankelijk werd het gebouw gebruikt als gemeente- en gemeenschapshuis, op dit moment is het in gebruik voor detailhandel- horeca- en kantoordoeleinden. De aanwezige woonbebouwing is overwegend halfvrijstaand, in twee bouwlagen en heeft een uniform karakter

4. Waardering

Het St. Agnesplein en de open ruimte aan de St. Rochusstraat voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het wordt als rommelig en niet als aantrekkelijk ervaren.

5. Welstandsvisie

Het beleid is er op gericht de vernieuwende opzet van het centrum te versterken met een modernere uitstraling. Het St. Agnesplein moet hierbij een eigentijdse ontmoetingsruimte worden met een goede integratie van de combinatie van verblijven, winkelen en parkeren.

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 Bunde

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

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

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

Vigerend bestemmingsplan)

Kernvisie Bunde

16. Woonbuurt Ingenope

1. Algemene typologie

De woonbuurt Ingenope is vanaf 1995 ontstaan. Er is hierbij gestreefd naar een heldere structuur met een aantal beeldbepalende gebieden en de integratie van aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke elementen. Hiervan is de voornaamste Hoeve Rustenburg. Tijdens de realisatie van de woonbuurt is gebruik gemaakt van een beeldkwaliteitsplan om de ruimtelijke kwaliteit te sturen.

Rayon Bunde

Woongebied
Welstandsniveau 2

2. Stedenbouwkundige structuur

De woonbuurt Ingenope kent een geleding die in noordwest/zuidoost richting is opgebouwd. De richting is ontleend aan de ligging van de Geul en de Randweg, als verbinding tussen de Meerstraat en de Maastrichterlaan. Mede door deze geleding komt de ruimtelijk/stedenbouwkundige verbinding tussen de woonbuurten en de Burcht tot stand. De geleding wordt verder versterkt door de groenstructuur in de vorm van centrale groenroutes en de bebouwingsstructuur die overwegend noordwest/zuidoost georiënteerd is. Er is voor gekozen om de woonbuurt op te delen in een 8-tal woonsferen: de laan, de bocht, het lint, de hoven, het parkfront, de dreven, de entrees en de Geulrand. Voor ieder van deze sferen zijn ruimtelijke eisen beschreven met betrekking tot massa, geveluitwerking, materiaal en kleurgebruik.



3. Bebouwing

Per woonsfeer zijn uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld waaraan de bebouwing in deze sferen aan moet voldoen. Deze hadden betrekking op de hoofdmassa, dakvorm en opbouw, materiaal- en kleurgebruik en, situering en karakter bijgebouwen en parkeersituatie. Er is hierbij ook gebruik gemaakt van referentiebeelden. Dit komt duidelijk naar voren bij de huidige bebouwing.



4. Waardering

De waarde van de woonbuurt wordt bepaald door de ruimtelijke eenheid door de toepassing van de woonsferen.

5. Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is er op gericht het totaalbeeld te handhaven en de structuur en de kwaliteiten van de woonsferen te behouden. Hierbij kunnen wel de randvoorwaarden en uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan ruimer opgevat worden om genoeg vrijheid te geven voor individuele expressie.

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.

8. 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.

9. 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.

10. Relevante beleidsstukken

Vigerend bestemmingsplan

Beeldkwaliteitsplan ingenope (Arcadis)

17. Overbunde Dennenberg

1. Algemene typologie

Overbunde-Dennenberg is een uitbreidingsproject dat vanaf 2003 gerealiseerd zal worden. Het project bestaat uit een aantal te bebouwen kavels en de herbestemming van een voormalig school en kloostergebouw (beiden rijksmonument) en een kapel. De landschappelijke structuur bepaalt in belangrijke mate de opbouw van dit toekomstige woongebied. Het gebied grenzend aan de Prins Bernhardlaan heeft een open karakter en wordt gekenmerkt door sterke glooiingen. Het noordelijker gedeelte (park voormalig klooster Overbunde) is gestructureerd rondom de centraal gelegen monumentale Kastanjelaan.

2. Stedenbouwkundige Structuur

Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht op de landschappelijke structuur van het gebied en de aangrenzende bebouwing; het aanwezige reliëf, bestaande routes, begroeiingen en laanelementen blijven behouden en de nieuwe bebouwing zal tevens een open structuur hebben. De directe omgeving van het voormalige klooster behoudt een parkachtige uitstraling. De formele inrichting in de omgeving van het kloostergebouw gaat naar het noorden, richting het landschap, toe over in een meer natuurlijke karakteristiek.

3. Bebouwing

Ten behoeve van het versterken van de landschaps- en stedenbouwkundige structuur is de bebouwing van het gebied onderverdeeld in drie verschillende sferen:

Wonen op de helling: 26 grondgebonden vrijstaande woningen gerealiseerd op ruime kavels in een licht glooiend terrein.

Wonen in het park: 8 vrijstaande bungalowachtige woningen in een parkachtige omgeving, waarbij de vormgeving van bebouwing en buitenruimte zorgvuldig op de bestaande situatie wordt afgestemd.

Omgeving voormalig klooster: behoud , restauratie van de aanwezige bebouwing met monumentale/cultuurhistorische waarde (hoofdgebouw klooster, kapel, voormalige school, boerderij) gesitueerd in een parkachtige omgeving.

4. Waardering

Dit gebied heeft een grote waardering door een grote landschappelijke en cultuur historische waarde.

5. Welstandsvisie

Het beleid is er op gericht de landschappelijke structuur te behouden en de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing en stedenbouwkundige structuur.

Rayon Bunde

*Nieuwe ontwikkeling
Welstandsniveau 1*



6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

Zie Beeldkwaliteitsplan Overbunde Dennenberg

7. Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Zie Beeldkwaliteitsplan Overbunde Dennenberg

8. Welstandscriteria

Zie Beeldkwaliteitsplan Overbunde Dennenberg

11. Relevante beleidsstukken

Bestemmingsplan Overbunde Dennenberg

Beeldkwaliteitsplan Overbunde Dennenberg (Arcadis)

18. Kasen

1. Algemene typologie

Kasen is een kleine nederzetting en langs historisch stratenpatroon (Kasenerweg-Wonkelestraat) met een zeer open structuur. Allen hebben een zeer unieke ligging in het landschap en worden gekarakteriseerd door de aanwezigheid van veel monumentale panden en oudere bebouwing.

2. Stedenbouwkundige structuur

De structuur van Kasen is niet ontstaan door een planmatige aanleg van de inscenering van bebouwing en groen. Er is sprake van een meer organische groei en natuurlijke verdichting van oude wegen. De historische structuur is kenmerkend en goed bewaard. Kenmerkend is de korte afstand van de rooilijn tot de weg. Decennium inbreidingen zijn er minimaal.

3. Bebouwing

Bebouwing bestaat uit karakteristieke agrarische bebouwing, grotendeels opgebouwd uit traditionele materialen en met gebruik van bijbehorende detaillering. Ook zijn er een aantal waardevolle elementen, zoals kapellen, kruizen en een waterput die ook beeldbepalend zijn. Incidenteel zijn er modernere woonhuizen.

4. Waardering

De gebieden zijn zeer welstandsgevoelig vanwege de karakteristieke en goed bewaarde ruimtelijke kwaliteit van historische agrarische lintbebouwing.

5. Welstandsvisie

Beschermen bestaande ruimtelijke kwaliteit en handhaven van de hoge belevingswaarde. Met name het behoud van de openheid en de relatie met het landschap verdient grote aandacht.

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 hoofds tructuur

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.

Rayon Bunde

Nieuwe ontwikkeling
Welstandsniveau 2



- 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

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.

12. Relevante beleidsstukken

Vigerend bestemmingsplan

19. Woonbuurten Bunde

Rayon Bunde

Woongebied

Welstandsniveau 3

1. Algemene typologie

Het bebouwde gebied maakt visueel deel uit van de kern Meerssen maar wordt door infrastructuur van spoorlijn en A2 doorsneden. Er is sprake van relatief grootschalige uitbreiding van decenniumbuurten om de historische linten heen. Kenmerkend is dat het gebied is volgebouwd tot op de ruimtelijke barrières van spoorlijn, steilrand, autosnelweg A2, Julianakanaal (Beatrixhaven) en Geul. Er is sprake van een markant poorteffect bruggen bij Bunderstraat naar Meerssen.

2. Stedenbouwkundige structuur

De kern wordt ruimtelijk doorsneden door de spoorlijn en de autosnelweg. De grootschalige uitbreiding van Iepenlaan-Papenweg vormt een sterke stedenbouwkundige structuur van tweeblokken en stroken in een ruime groeninrichting en rechthoekig stratenpatroon typerend voor de jaren zestig en zeventig. Het gebied Papenstraat-Geusstraat-Meerstraat wordt getypeerd door bouwstijl en een strak, ruim stedenbouwkundig patroon van de 90er jaren. Het gebied rond de kerk aan de Bergstraat is met meanderende woonerven een typerend beeld van de 70 en 80 er jaren met hoge dichtheid en heel sterke variatie straatgevels. Het gebied Schoolpad en Theunissenplantsoen wordt gekenmerkt door veel afwisselende gebouwwormen en functies die sterk contrasteren met de relatief kleinschalige basisstructuur. Markant is de situering van voor- en achterkanten door elkaar tussen Spoorstraat en Vliegenstraat. Langs Pasweg, Maastrichterweg en Bonaertsweg waaiert de bebouwing via linten uit.



3. Bebouwing

Er is sprake van een grote variatie aan bebouwing, afwisselend in open en gesloten wanden.

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

- 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.
- Verstoring van het bestaande karakter dient voorkomen te worden.

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

Criteria voor kleine bouwwerken

Zie algemene welstandscriteria.

9. Relevante beleidsstukken

Vigerend bestemmingsplan

20. Bedrijventerrein Meerstraat

1. Algemene typologie

Het bedrijventerrein de Meerstraat wordt ingeklemd door het Julianakanaal en de woonwijk 'de Burcht'. Het gebied kent een grote variatie aan bedrijven en daartussen in liggende woonbebouwing. Tussen de woonwijk en het bedrijventerrein is een brede strook onbebouwd. Dit vormt een buffergebied maar is op geen enkele wijze functioneel.

2. Stedenbouwkundige Structuur

Het gebied mist een duidelijke stedenbouwkundige structuur. De bebouwing van 'de Meerstraat' is geconcentreerd rond de Meerstraat, waarbij de woonbebouwing relatief dichtbij de straat is gebouwd en de bedrijfsbebouwing op enige afstand. Er bestaat nagenoeg geen ruimtelijke relatie tussen bebouwing en het gebied heeft weinig eenheid. Vooral activiteiten als opslag die zich aan de voorzijde en in zicht bevinden werken storend. Aan de westzijde van de Meerstraat bevindt zich nog een strook onbebouwde grond die benut kan worden voor onder andere een duidelijk vormgegeven rand en bufferruimte naar de woonwijk 'de Burcht' toe. Er zijn ook beleidsvoornemens om hier een ecologische verbinding te realiseren door middel van natuurontwikkeling in een stedelijke context.

3. Bebouwing

Er is sprake van een rommelige structuur door de veelheid aan bouwvormen, grote variatie in schaal van de bebouwing. De meeste woningen zijn veelal gebouwd als bedrijfswoningen, de meeste hebben echter hun relatie met de omliggende bedrijven verloren.

4. Waardering

Het gebied wordt 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 voor de beide gebieden. 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 omgeving

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

Rayon Bunde

Bedrijventerrein

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 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.

8. Welstandscriteria

Detailering

- De detailering 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 detailering afgestemd worden op de hoofdbouw.
- Voor overige: zie algemene welstandscriteria.

9. Relevante beleidsstukken

Vigerend bestemmingsplan