

Welstandsgebieden Rayon Ulestraten-Geulle

	<i>Gebiedstype</i>	<i>Welstandsniveau</i>
21. Ulestraten; historische linten	Historisch gebied	2
22. Ulestraten; woonbuurten	Woongebied	3
23. Schietecoven	Historisch gebied	2
24. Bedrijventerrein Bamfordweg	Bedrijventerrein	2
25. Waterval	Historisch gebied	2
26. Geulle aan de Maas	Historisch gebied	1
27. Geulle; historische linten	Historisch gebied	2
28. Moorveld	Historisch gebied	2
29. Brommelen	Woongebied	2
30. Geulle: Marktplein	Woongebied	2
31. Geulle; omgeving Avé Maria	Woongebied	2
32. Geulle; Woonbuurten	Woongebied	3

Overzicht Monumenten Rayon Ulestraten-Geulle

Rijksmonumenten

Ulestraterhof linkergedeelte	Dorpstraat 19, 21	Ulestraten
Ulestraterhof rechtergedeelte	Dorpstraat ong.	Ulestraten
Bakstenen huis	Genzon 41	Ulestraten
Hoeve m. binnenplaats	Genzon 42	Ulestraten
Bidkapel	Groenweg ong.	Ulestraten
Woning met schuur	Groot Berghem 13	Ulestraten
Schuur	Groot Berghem bij 9	Ulestraten
Hoeve Oensel	Langs de Gewannen 75-77	Ulestraten
St. Catharinakerk	Sint Catharinastraat 1	Ulestraten
Voormalige smidse	Sint Catherinastraat 35 (bij)	Ulestraten
Vakwerkwoning	Sint Catherinastraat 38	Ulestraten
Hoofdgebouw	Vliek 1	Ulestraten
Tiendschuur	Vliek 1	Ulestraten
Oostelijk bouwhuis	Vliek 1	Ulestraten
Bakhuis annex druivenkas en muur	Vliek 1	Ulestraten
Pijlers hek en balustrade	Vliek 1	Ulestraten
Pijlers en hek	Vliek 1	Ulestraten
Moestuinmuren	Vliek 1	Ulestraten
Badhuisje	Vliek 1	Ulestraten
Brug	Vliek 1	Ulestraten
Bruggetje	Vliek 1	Ulestraten
Stenen tafel	Vliek 1	Ulestraten
Drie trappen	Vliek 1	Ulestraten
Trap	Vliek 1	Ulestraten
Trap met keermuur	Vliek 1	Ulestraten
Trap	Vliek 1	Ulestraten
Trap	Vliek 1	Ulestraten
Zonnewijzer op sokkel	Vliek 1	Ulestraten
Voormalige boerderij	Vliek 10	Ulestraten
Westelijk bouwhuis	Vliek 2	Ulestraten
Voormalige boerderij	Vliek 3	Ulestraten
Voormalige boerderij	Vliek 7	Ulestraten
Historische tuin en parkaanleg	Vliek bij 1	Ulestraten
Voormalige kosterwoning	Kerkplein 10	Geulle
Voormalige boerderij	Kerkplein 2	Geulle
Woning	Kerkplein 5a	Geulle
voormalig gemeentehuis	Kerkplein 5a-e	Geulle
R.K. Kerk	Kerkplein 6	Geulle
Kerkhofmuur (om kerk/kerkhof)	Kerkplein 6a	Geulle
Voormalige boerderij	Kerkplein 8	Geulle
Voormalige boerderij	Kerkplein 9	Geulle
Pastorie	Kommelderweg 1	Geulle
Voormalige boerderij	Hussenbergstraat 1	Geulle
Woningen	Hussenbergstraat 4	Geulle
Waterput	Snijdersberg (bij 12)	Geulle
Woning (naar ontwerp van van der Mey)	Snijdersberg 10	Geulle
Bovenslag watermolen	Snijdersberg 31	Geulle
Voormalige boerderij	Westbroek 14	Geulle
Voormalige boerderij	Westbroek 59	Geulle
Voormalige boerderij, hoeve van	Hussenbergstraat 1	Geulle

baksteen

Gemeentelijke monumenten

Huize Zonneheuvel
Voormalig gemeentehuis
Woning
Voormalige boerderij
Voormalige boerderij

Past. van Eijsstraat 1
St. Catharinastraat 18
St. Catharinastraat 79
Genzon 4
Heerenstraat 8

Ulestraten
Ulestraten
Ulestraten
Ulestraten
Geulle

21. Ulestraten; Historische linten

1. Algemene Typologie

Het centrum van Ulestraten wordt gevormd door een tweetal historische linten, de St. Catharinastraat en de Dorpsstraat met in het verlengde Genzon. De lintbebouwing heeft een overwegend gesloten karakter waarachter decenniumbuurten verscholen liggen. Aan de St. Catherinastraat bevinden zich een aantal voorzieningen als winkels, scholen, enzovoort.

2. Stedenbouwkundige structuur

Er is sprake van een typische lintstructuur. Ieder lint heeft echter zijn eigen karakteristiek. Zo heeft St. Catherinastraat een stedelijk karakter en een relatief ruim profiel. De Dorpsstraat daartegen is smal en kent veel decennium-inbreidingen die vaak van de rooilijn afwijken. Genzon tenslotte heeft een groot aantal historische boerderijcomplexen. Het kruispunt van St. Catherinastraat en Dorpsstraat vormt een centraal deel van de kern met de Heilige Catherina Kerk. Achter deze kerk bevindt zich een pleinruimte. Deze ruimte is echter zeer amorf door het ontbreken van duidelijke wanden en de variatie in hoogte en behoeft versterking.

Genzon heeft grote waarde als lint met een groot aantal monumentale boerderijen en met een vrij open structuur die zich opent naarmate men meer naar buiten gaat. Er is sprake van een duidelijke poortstructuur ter plaatse van het kruispunt Genzon-Genzonweg.

3. Bebouwing

Aan St. Catherinastraat, Dorpsstraat en Genzon staan incidenteel historische boerderijen en veel oudere panden. De ruimtelijke kwaliteit wordt sterk bepaald door kleinschalige bebouwing van twee lagen met kap. Er is sprake van decennium-inbreidingen in alle variëteiten Omdat de rooilijn van deze veelal verder van de straat ligt is de basisstructuur nog redelijk intact.

4. Waardering

De historische structuur van de twee linten is nog goed herkenbaar en grotendeels intact. Ondanks het grote aantal decennium uitbreidingen die op de linten aantakken zijn de linten bepalend voor de hoofdstructuur van Ulestraten.

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. Het versterken van de pleinruimte op het kruispunt St. Catherinastraat-Dorpsstraat.

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.

Rayon Ulestraten-Geulle

Historisch gebied
Welstandsniveau 2



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

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

22. Ulestraten; woonbuurten

1. Algemene typologie

Het bebouwde gebied van Ulestraten is geconcentreerd in en rond de grubbe tot aan de rand van het plateau. Op het plateau zijn het Maastricht-Aachen Airport en het lokale bedrijventerrein Bamfordweg gesitueerd. De decennium buurten liggen verscholen achter de historische lintbebouwing. De doorgaande wegen waaieren uit in richting plateau. Er is sprake van plaatselijke grote hoogteverschillen.

2. Stedenbouwkundige structuur

De decennium buurten liggen verscholen achter de historische lintbebouwing. De doorgaande wegen waaieren uit in richting plateau. Er is sprake van plaatselijke grote hoogteverschillen.

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. Er is sprake van incidenteel markante objecten die de belevingswaarde bepalen of omgevingsfactoren die specifiek benut worden.

5. Welstandsvisie

Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur en kwaliteiten.

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

Rayon Ulestraten-Geulle

Woongebied

Welstandsvisie 2019



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

23. Schietecoven

1. Algemene typologie

Schietecoven is een kleine cluster woonbebouwing ten zuiden van Ulestraten. Aan de westzijde ligt op korte afstand van Schietecoven de baan van de luchthaven.

Rayon Ulestraten-Geulle

Woongebied
Welstandsniveau 2

2. Stedenbouwkundige structuur

Er is sprake van een historische lintbebouwing met een ruime opzet. Door de grote hoeveelheid decenniumbreidingen is het historische karakter nog nauwelijks te ervaren. De rooilijn van de gebouwen is op relatief grote afstand van de weg en de onderlinge afstand is groot zodat er sprake is van een open structuur. Samen met de hogere ligging zorgt dit voor een grote relatie met het omringende landschap.



3. Bebouwing

De bebouwing bestaat uit hoofdzakelijk royale alleenstaande woningen op ruime kavels. De stijl van de bebouwing varieert, hoewel ze over het algemeen een agrarisch karakter hebben.

4. Waardering

De waarde van de woonbuurt is positief, met name door de open structuur en relatie met het omringende landschap.

5. Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is er op gericht het de open structuur en binding met het landschap te behouden. Ook kan er meer samenhang tussen de bebouwing gerealiseerd worden door het afstemmen van volumes, stijl, materialen en kleuren.



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.

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

24. Bedrijventerrein Bamfordweg

Rayon Ulestraten-Geulle

*Bedrijventerrein
Welstandsniveau 2*

1. Algemene Typologie

Bedrijventerrein 'Bamfordweg' is een kleinschalig bedrijventerrein in een zone aan de westzijde van Ulestraten tegen de baan van het Maastricht Aachen Airport aan. Er is tot op het heden weinig infrastructuur aanwezig en het kleine aantal bedrijven dat op Bamfordweg is gesitueerd lijken willekeurig gesitueerd te zijn. Als het MAA-Village project, het toekomstige grootschalige bedrijventerrein gekoppeld aan de luchthaven, gerealiseerd wordt kan Bamfordweg mogelijk hierop aansluiten qua structuur en inrichting. De verkeersafwikkeling gaat op dit moment via de Nieuwe Vliekerweg en de kern van Ulestraten, iets wat zeer onwenselijk is.

2. Stedenbouwkundige structuur

Er is geen sprake van een stedenbouwkundige structuur. De bestaande bebouwing is niet op elkaar afgestemd en groen en wegen hebben geen duidelijke structuur. Als het MAA-Village project, het toekomstige grootschalige bedrijventerrein gekoppeld aan de luchthaven, gerealiseerd wordt kan Bamfordweg mogelijk hierop aansluiten qua structuur en inrichting. Hierbij moet tevens aandacht besteed worden aan de rand naar Ulestraten, richting Beekerweg. Het is wenselijk hier een groene bufferzone te creëren. Er is tevens sprake van een aanzienlijk hoogteverschil ten opzichte van Ulestraten. Hier zal tevens rekening mee moeten worden gehouden.



3. Bebouwing

De aanwezige bebouwing verschilt sterk qua schaal en vormgeving. Daarbij is er geen gemeenschappelijke rooilijn. Dit geeft een zeer rommelige indruk en resulteert in een slechte ruimtelijke kwaliteit.

4. Waardering

Het bedrijventerrein Bamfordweg wordt op dit moment 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. Het beleid kan mogelijk aansluiten op de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige structuur van het toekomstige MAA-Village project.



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.



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

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.

9. Relevante beleidsstukken

Vigerend bestemmingsplan

25. Waterval

1. Algemene typologie

Waterval is een lintbebouwing in een gebied met zeer hoge landschappelijke waarde. Door de relatief geïsoleerde ligging is de originele structuur behouden gebleven.

2. Stedenbouwkundige structuur

Er is sprake van een historische lintbebouwing met een ruime opzet. Er is sprake van een aantal decenniumbreidingen maar het originele historische karakter is goed bewaard gebleven. De rooilijn van de gebouwen is op relatief grote afstand van de weg en de onderlinge afstand is groot zodat er sprake is van een open structuur. Er is sprake van een zeer grote relatie met het omringende landschap.

3. Bebouwing

De bebouwing bestaat uit hoofdzakelijk royale alleenstaande woningen op ruime kavels. De stijl van de bebouwing varieert, hoewel ze over het algemeen een agrarisch karakter hebben.

4. Waardering

De waarde van de woonbuurt is positief, met name door de open structuur en relatie met het omringende landschap.

5. Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is er op gericht het de open structuur en binding met het landschap te behouden. Ook kan er meer samenhang tussen de bebouwing gerealiseerd worden door het afstemmen van volumes, stijl, materialen en kleuren.

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

Rayon Ulestraten-Geulle

*Historisch gebied
Welstandsniveau 2*



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

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

26. Kerkplein Geulle aan de Maas

1. Algemene typologie

Kleinschalig historisch ensemble van oudere en monumentale bebouwing. Markante ruimtelijke opbouw van Kerkplein met kerk en omliggende monumentale gebouwen. De ruimte is sterk amorf maar de doorzichten naar het Maasdal versterken de belevingswaarde van het Maasdorp in hoge mate. Binnen het kader van openheid maken kasteelhoeve en hotel aan de Geulderlei evenals incidentele gebouwen aan uitwaaiende straten deel uit van de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit is sterk en herkenbaar aanwezig. Typerend voor de historische context is de barrièrewerking van het Julianakanaal waardoor de bestaande kleinschalige structuur wordt doorsneden (bij kasteelhoeve aan Geulderlei) en minimale binding bestaat met het achterliggende bebouwd gebied van Geulle.

2. Stedenbouwkundige structuur

Zeer open structuur van bebouwing rond kerkplein met uitlopers naar het buitengebied. Opvallend is de lintbebouwing aan *Aan de Maas* die in maat en schaal sterk afwijkt van de meer historische structuur van de bebouwing.

Kerkplein is sterk amorf en bebouwing is relatief groot van bouwmassa maar kleinschalig van architectuur. Straatruimten ontbreken door de sterke spreiding van bebouwing. Er zijn plannen om het historisch gebied aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

3. Bebouwing

De historische bebouwing van kerk, kasteel hoeve en oudere boerderijgebouwen betreft relatief grootschalige bouwmassa's, maar architectuur van gevelindeling en materialen (gebakken materiaal en natuursteen) dragen bij tot typerende streekeigen architectuur en kleinschalige korrel van Maasdorp.

4. Waardering

Het gehele gebied is uiterst welstandsgevoelig. Met name ontwikkelingen in de (ruimere) omgeving van de historische kern zijn mede bepalend voor de beleving van de specifieke ruimtelijke kwaliteit.

5. Welstandsvisie

Gericht op beschermen van de bestaande historische waarden en ruimtelijke kwaliteit. Het historisch gebied is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het historische 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.
- 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.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur.

Rayon Ulestraten-Geulle

*Historisch gebied
Welstandsniveau 1*



- 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

Detailering

- Toepassing van een kleinschalige verfijnde detailering 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/detailering 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, 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

27. Historische linten Geulle

1. Algemene typologie

Het landschap van Geulle is redelijk uniek omdat in een klein gebied het Maasdal, steilrand en plateau samen zijn te ervaren. Daarbij is er sprake van een rijke cultuurhistorie: al in de middeleeuwen liepen hier een netwerk van wegen en waren er kleinere nederzettingen. De ontwikkelingen van de moderne maatschappij hebben ertoe geleid dat dit landschap in de loop van de tijd is dooraderd met infrastructurele werken: het Julianakanaal, de A-2, de spoorlijn, hoogspanningsmasten en begrensd door de baan van het Maastricht-Aachen Airport.

Rayon Ulestraten-Geulle

*Historisch gebied
Welstandsniveau 2*

2. Stedenbouwkundige structuur

Aan het historisch patroon van wegen bevinden zich linten met oudere bebouwing. Bij ontginning van het hoogplateau is in de grubben lintbebouwing ontstaan. Typologie van meanderende wegen of sterk slingerende wegen in de grubben; smalle straatprofielen, deels begeleid door straatwand van kleinschalige, meestal vrijstaande bebouwing. De bouwhoogte wordt sterk bepaald door het hoogteverschil in de grubbe. Het merendeel is uitgroeid met decenniumbuurtjes aan of rond de bestaande structuur, met name op vlakke terreinen. De stedenbouwkundige typologie is niet specifiek voor het gebied Maasdal of hoogplateau. Typerend is de structuur aan het Westbroek van kleinschalige bebouwing die aan een zijde van de straatruimte zeer ver van de weg ligt aan een oudere structuur van paden of waterloop. Het effect van straatruimte met weiland of boomgaardachtige voortuinen is een sterk ruimtelijk kenmerk. Markant is de bebouwing Snijdersberg met vergezicht over het Maasdal.



3. Bebouwing

De oudere bebouwing aan de historische lintpatronen is voor een klein deel herkenbaar en typeert zich door situering van kleinschalige bebouwing aan de rand van de straat (zonder voortuin). Decennium in- en uitbreidingen liggen verder terug van de weg of liggen achter de oudere structuur van bebouwing en wegen. De oudere structuren van bebouwing zijn sterk gemengd met decennium invullingen.



4. Waardering

De gelaagdheid van de stedenbouwkundige structuur is zeer karakteristiek voor het gebied en duidelijk te ervaren. Ook kenmerkend en hoog gewaardeerd is de open structuur van de bebouwing waarbij de kleinschaligheid van structuur en bebouwing duidelijk afleesbaar is.

5. Welstandsvisie

Het beleid is er op gericht de bestaande kwaliteiten, met name t.a.v. de relatie met het landschap te handhaven. Met name moet de stedenbouwkundige gelaagdheid, openheid van het gebied en de kwaliteit van doorzichten worden beschermd en waar mogelijk versterkt worden. Extra aandacht moet besteed worden aan specifieke ruimtelijke factoren. Bijvoorbeeld de 'vijfde gevel' in verband met plaatselijke hoogteverschillen en de randen van de bestaande bebouwing ten opzichte van het landschap.



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 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.

Visie Welstandsbeleid Gemeente Meerssen

- 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

Vigerend bestemmingsplan

28. Geulle; Marktplein

1. Algemene typologie

Het Marktplein neemt een centrale plaats in beneden-Geulle. Er zijn op dit moment enkele winkels, een kapsalon en een huisartsenpraktijk gesitueerd. De locatie 'Schols', een naastliggend verlaten bedrijventerrein, kan een belangrijke schakel vormen in de herinrichting van het plein.

Rayon Ulestraten- Geulle

Woongebied
Welstandsniveau 2

2. Stedenbouwkundige structuur

De middeleeuwse structuur van de Hulserstraat, Essendijk en de Poortweg vormt de basis voor de hedendaagse structuur van het marktplein en omgeving. Het marktplein is op dit moment een onduidelijke ruimte aan deze structuur en vormt samen met de naoorlogse bebouwing rond de Hulserstraat en het marktplein een duidelijke breuk in de structuur. Deze onderbreking ontbreekt echter aan kwaliteit en is niet uitnodigend. In 2003 is een architectuurprijsvraag georganiseerd voor een nieuwe inrichting van het marktplein die de bestaande structuur meer respecteert en veretserkt.



3. Bebouwing

Op dit moment bestaat de bebouwing uit een variatie aan stijlen en bouwperiodes, schaalgrootte. Er is dan ook geen sprake van enige samenhang tussen de bebouwing.

4. Waardering

Het gebied wordt ondanks de centrale positie en de karakteristiek als accent in de lintstructuur niet als positief ervaren. Het mist eenheid en de ruimte is niet uitnodigend.



5. Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is er op gericht de centrale functie van het gebied te versterken en een impuls te geven. Hierbij moet er naar gestreefd worden het plein als één stedenbouwkundige en architectonische eenheid te creëren

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.

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

Vigerend bestemmingsplan

29. Moorveld

1. Algemene typologie

Moorveld is een lintbebouwing in een gebied met zeer hoge landschappelijke waarde. De Herenstraat is een zeer oude route die al zijn oorsprong vindt in de Romeinse tijd.

2. Stedenbouwkundige structuur

Er is sprake van een historische lintbebouwing met een ruime opzet. Er is sprake van een zeer grote relatie met het omringende landschap.

3. Bebouwing

De bebouwing bestaat uit hoofdzakelijk royale alleenstaande woningen op ruime kavels. De stijl van de bebouwing varieert, hoewel ze over het algemeen een agrarisch karakter hebben.

4. Waardering

De waarde van de woonbuurt is positief, met name door de open structuur en relatie met het omringende landschap.

5. Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is er op gericht het de open structuur en binding met het landschap te behouden. Ook kan er meer samenhang tussen de bebouwing gerealiseerd worden door het afstemmen van volumes, stijl, materialen en kleuren.

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.

Rayon Ulestraten-Geulle

*Historisch gebied
Welstandsniveau 2*



- 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

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

30. Brommelen

1. Algemene typologie

Brommelen is een kleine cluster woonbebouwing ten noorden van Bunde. Aan de westzijde wordt Brommelen begrenst door het Julianakanaal.

2. Stedenbouwkundige structuur

Er is sprake van een historische lintbebouwing met een ruime opzet. Door de grote hoeveelheid decenniumbreidingen is het historische karakter nog nauwelijks te ervaren. De rooilijn van de gebouwen is op relatief grote afstand van de weg en de onderlinge afstand is groot zodat er sprake is van een open structuur.

3. Bebouwing

De bebouwing bestaat uit hoofdzakelijk royale alleenstaande woningen op ruime kavels. De stijl van de bebouwing varieert aanzienlijk

4. Waardering

De waarde van de woonbuurt is positief, met name door de open structuur en relatie met het omringende landschap.

5. Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is er op gericht het de open structuur en binding met het landschap te behouden. Ook kan er meer samenhang tussen de bebouwing gerealiseerd worden door het afstemmen van volumes, stijl, materialen en kleuren.

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.

Rayon Ulestraten-Geulle

Woongebied
Welstandsniveau 2



- 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

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

31. Geulle; Omgeving Zorgcentrum Avé Maria

10. Algemene typologie

Zorgcentrum Avé Maria is een relatief grootschalig complex gelegen langs een historisch lint. Het gebouw is enigszins verouderd en zal op korte termijn plaats maken voor een vernieuwd zorgcentrum die aan de eisen van deze tijd voldoet. Hierbinnen zullen verschillende combinaties tussen wonen-welzijn en zorg gerealiseerd worden en zal het nieuwe complex een belangrijke ontmoetingsruimte kunnen zijn voor Boven-Geulle

**Rayon Ulestraten-
Geulle**

**Woongebied
Welstandsniveau 2**

11. Stedenbouwkundige structuur

Het complex, hoewel het enigszins gedateerd qua bouwstijl is, door de geclusterde vorm en het groene karakter een ruimtelijk accent in de historische stedenbouwkundige structuur.

12. Bebouwing

De bebouwing bestaat uit horizontaal gerichte bouwmassa's

13. Waardering

Het gebied vormt een belangrijk accent voor de omgeving en kan een belangrijke functie als ontmoetingsruimte vormen. Ook wordt het groene karakter van het gebied gewaardeerd.



14. Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is er op gericht de centrale functie van het gebied te versterken en een impuls te geven. Hierbij kan het worden gezien als een ruimtelijk accent voor de omgeving. Het groene karakter moet enigszins bewaard blijven.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Relevante beleidsstukken

Vigerend bestemmingsplan

32. Geulle; Woonbuurten

1. Algemene typologie

Het gebied vormt een aaneengeschakelde zone van extensieve bebouwing vanaf Brommelen tot Broekhoven, gelegen tussen Julianakanaal en de steilrand met daarbij de woonbuurten Hussenberg, Snijdersberg, Moorveld en de lintbebouwingen in de grubben richting Geulle. Het kanaal met de dijken en de steilrand met de spoorlijn vormen landschappelijk en ruimtelijk visueel barrières. De uitbreiding van bebouwing heeft tot aan de barrières en randen plaatsgevonden. Momenteel lijkt de aaneengesloten structuur van bebouwing doorsneden. Enerzijds ontstaat hierdoor een markant beeld van poorten/viaducten, anderzijds een verzameling van bebouwingstypologie uit het Maasdal, de grubben en het hoogplateau.

Rayon Ulestraten-Geulle

Woongebied
Welstandsniveau 2

2. Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van Geulle lijkt in verschillende 'lagen' te zijn opgebouwd: in de eerste plaats de boven beschreven landschappelijke laag, een tweede laag met een daaraan gerelateerde historische wegen en (lint)bebouwing, vervolgens een derde laag met de moderne infrastructuur en ten slotte een vierde laag met bebouwde woonclusters die ontstaan zijn in de tweede helft van de 20^e eeuw. Hoewel ertussen de verschillende lagen enige verstoring op treedt, met name tussen de eerstgenoemde twee (landschap en historische wegen/bebouwing) en de laatstgenoemde (infrastructuur en woonclusters), is deze structuur van lagen nog duidelijk te ervaren. Op sommige plekken is er zelfs sprake van verrassende momenten waar de verschillende lagen elkaar 'raken'. Een voorbeeld hiervan is de spoorwal met 'tunnelpoorten' in Geulle-Dorp.



3. Bebouwing

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



4. Waardering

De oudere bebouwing en historische structuren zijn nog sporadisch herkenbaar en niet sterk als ruimtelijke kwaliteit te beleven. Typerende landschappelijke kenmerken komen in de bebouwde omgeving minimaal als kwaliteit tot uitdrukking. De open structuur van bebouwing is kenmerkend voor het gehele gebied (Maasdal, grubben en hoogplateau), waarbij de kleinschaligheid van structuur en bebouwing duidelijk afleesbaar is. De waardering is neutraal door de sterke menging van diverse typologieën van bebouwing en de aaneenschakeling van bebouwde gebieden.

5. Welstandsvisie

Het gebied is regulier welstandsgevoelig. De beeldvorm van het gebied dient minimaal gehandhaafd of ondersteund te worden. Maatgevend hierbij is de basis opzet van kleinschalige bebouwing binnen een sterk variërende structuur van landschap en stedenbouwkundige patronen. Extra aandacht voor specifieke ruimtelijke factoren als vijfde gevel en de randen van de bestaande bebouwing ten opzichte van het landschap.

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

Criteria voor kleine bouwwerken

- zie algemene welstandscriteria.