

Overzicht Monumenten Buitengebied

Rijksmonumenten

Boogbrug	Voulwammes	Bunde
Boogbrug	Brugweg ongenummerd	Geulle
Bouwhoeve vm kasteel	Geulderlei 1	Geulle
Pilaren	Geulderlei t.o. 1	Geulle
Waterput	Snijdersberg (bij 12)	Geulle
Woning	Snijdersberg 10	Geulle
Bovenslag watermolen	Snijdersberg 31	Geulle

Gemeentelijke Monumenten

Voormalige boerderij	Groeneweg 3	Bunde
Bidkapel	Groeneweg bij 3	Bunde
Wegkruis	Groeneweg bij 3	Bunde
Voormalige oliemolen	Geuldalweg 16 en 18	Rothem
Boerderij	Humcoven 1 en 2	Ulestraten
Voormalige boerderij	Schonen Steynweg 4-6	Geulle

33. Buitengebied gemeente Meerssen

*Buitengebied
Welstandsniveau 2*

1. Algemene typologie

De ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Meerssen wordt sterk bepaald door de topografie en landschapsstructuur van glooiend hoogplateau (Raar, Ulestraten) met de steilrand, vlakke beekdalen (Geulle) en Maasdalen (Geulle aan de Maas) met bijbehorende karakteristieke bebouwde gebieden. Karakteristiek zijn de zichtlijnen vanaf de steilrand (Snijdersberg, Humcoven), over de omgeving en de ruimtelijke werking van de beboste steilrand in Geulle en Maasdalen. Aan de topografie ontleent het gebied voor een groot deel zijn ruimtelijke dynamiek en specifieke belevingswaarde.

2. Stedenbouwkundige structuur

Het landschappelijk gebied is te ervaren vanaf de randen van bebouwing en specifiek vanaf uitzichtpunten: vanuit hoog punt neerzien op of vanaf lager gelegen opzien tegen (zorg voor vijfde gevel). Vrije uitzichten in het landschap zijn bepalend voor de belevingswaarde en oriëntatie binnen het gebied (kerktorens, fabrieksschoorstenen, hoogbouwtorens). Incidentele gebouwen of complexen aan bestaande structuur van wegen. Incidentele bebouwing is merendeels gerelateerd aan het open gebied (agrarische functie, situering aan water, afzondering van kloosters, et cetera).



3. Bebouwing

Monumentale complexen en landgoederen vormen bijzondere relictten van historische waarden al dan niet gekoppeld aan een kleinschalig waardevol (natuur)landschap. Zowel bij monumentale panden als bij moderne agrarische bedrijven komen bijzonder grootschalige bouwmassa's voor.



4. Waardering

Neutraal omdat het gebied in principe niet voor bebouwing in aanmerking komt. Voorkomende aanwezige bebouwing is over het algemeen gerelateerd aan landschappelijke aspecten of is functioneel gezien aan een eigen beeldvorming en beeldkwaliteit gekoppeld (bijvoorbeeld recreatieve complexen, agrarische bedrijven, et cetera). Voor monumenten en monumentaal waardevolle complexen (jongere monumenten periode 1850- 1940) is de Monumentenwet van toepassing.

5. Welstandsvisie

Welstandsbeleid is primair gericht op handhaving van de bestaande opzet binnen de bestaande landschappelijke gegevens met bijzondere zorg voor de vijfde gevel. De bestaande landschappelijke context kan in schaalgrootte (ruilverkaveling en grootschalige agribusiness) sterk verschillen van kleinschalige historische verkaveling met boomgaarden en hagen omzoomde boerderijtjes. Vooral bij commerciële activiteiten dient reclamevoering zorgvuldig te zijn. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdragen leveren aan sturing naar de gewenste kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.



6. Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het buitengebied.
- 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, hoogteverschillen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

7. Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Oriëntatie van de gebouwen op de hoofdstructuur. Voorgevel moet parallel aan en gericht op de weg gesitueerd worden. Bij clusters of groepen bebouwing is de oriëntatie op de hoofdwegen bepalend.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen het beeld van incidentele bebouwing aan een weg of in het landschap te ondersteunen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- 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.
- Extra aandacht voor de massa- en gevel-opbouw met een heldere en harmonische geleiding.
- 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

Detailering

- De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de bebouwing van de directe omgeving.

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 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.
- Technische voorzieningen/bouwwerken (antennemasten, techniekkasten) dienen uitgevoerd te worden in gedekte en neutrale kleuren zodat verstoring van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

Criteria voor kleine bouwwerken

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

10. Relevante beleidsstukken

Bestemmingsplan Buitengebied 1995

9. Rothem; Historische linten en omgeving Heilige Hart van Jezus kerk

1. Algemene Typologie

Vanaf de 18^e eeuw staan er al enkele boerderijen in Rothem aan de Klinkenberg en Tussen de Bruggen. Aan het begin van de 19^e eeuw is de bebouwing verder verdicht zodat er een lintbebouwing met een

**Rayon Meerssen-
Rothem**

*Historisch gebied
Welstandsniveau 2*

gevarieerd karakter is ontstaan. De linten hebben een belangrijke verkeersfunctie en vormen de hoofdonthulling van de kern Rothem. Van oudsher liggen er al voorzieningen langs de linten; verspreid zijn er een aantal winkels en horecabedrijven gevestigd.

De omgeving rond de 'kerk' van Rothem, gelegen achter de bebouwing van de Klinkenberg, bestaat naast de kerk ook uit de voormalige en de huidige pastorie met tuinen, uit een sporthal en een begraafplaats.

2. Stedenbouwkundige structuur

De lintbebouwing van de Klinkenberg en Tussen de Bruggen kent een gevarieerde korrelgrote. Het lint heeft twee delen: de Klinkenberg met een overwegend gesloten karakter en Tussen de Bruggen met een eenzijdige bebouwing en een bijzondere karakteristiek door de aanwezigheid van grotere bebouwingsobjecten (monumentale boerderijen en witte villa). Dit gebied heeft een bijzondere relatie met de Geul die versterkt kan worden.

De omgeving van de kerk is een beeldbepalend element: door de schaal en bebouwingstructuur, en tevens door de bijzondere bestrating en de hoogte verschillen.

3. Bebouwing

De Klinkenberg kent diverse individuele panden, maar de bebouwing is grotendeels gesloten. Deze bestaat grotendeels uit twee lagen met kap met een nokrichting evenwijdig aan de straat. Er zijn een aantal bijzondere panden die het gevarieerde karakter accentueren. Tevens bevinden zich enkele gebouwen die een storend element voor de omgeving zijn, bijvoorbeeld de aanwezige motorhandel.

4. Waardering

De Klinkenberg, Tussen de Bruggen en de omgeving van de kerk Rothem worden gewaardeerd om het gevarieerde karakter.

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. Voor Tussen de Bruggen is het wenselijk de relatie met het landschap en het Geuldal te versterken.

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.
- 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

10. Holstraat Zuid- Rothem

1. Algemene typologie

Het betreft hier een gebied ingeklemd tussen de auto snelwegen A2 en A-79 en de woonbuurten van Rothem. Er is sprake van een zeer gemengd gebied: er is sprake van bedrijfsbebouwing naast woonbebouwing zonder een duidelijke structuur. In het gebied komt ook een groot hoogteverschil voor ten op zichte van de snelwegen en een groot contrast tussen de schalen van de verschillende bebouwing; onder anderen woonbebouwing tegenover grootschalige bedrijfsbebouwing. Deel van het gebied zijn de winkelvoorzieningen in het 'Au Ciel' complex die het een druk bezocht gebied maken.

2. Stedenbouwkundige structuur

Het gebied heeft geen duidelijke stedenbouwkundige structuur. Door dat de bouwblokken 'los' op de van relatief veel open ruimte (parkeer en bedrijfsterreinen), heeft het gebied het karakter van een binn autosnelweg, de Klinkenberg en het dicht bebouwde Holstraat Noord.

3. Bebouwing

De bebouwing van het gebied is zeer divers. Er is een groot verschil in schaal, materiaal en kleurgebruik, dakvormen, etc. Dominant is de grootschalige bedrijfsbebouwing van textielbedrijf Smeets. Het 'Au Ciel' complex neemt tevens een centrale plaats in. Het gaat half verscholen tussen kleinschalige woonbebouwing.

4. Waardering

Het gebied heeft een onaantrekkelijke uitstraling. Dit wordt vooral veroorzaakt door het ontbreken van een duidelijke structuur en de matige kwaliteiten en grote diversiteit van de bestaande bebouwing.

5. Welstandsvisie

Het beleid is er op gericht een verdere verstoring van het gebied af te remmen en waar mogelijk de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten. Ter zijner tijd zal het gebied heringericht worden, het gebied staat inmiddels op het Programma Stedelijke Vernieuwing 2000-2005.

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.

Rayon Meerssen- Rothem

**Woongebied
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.
- 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

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

11 Woonbuurten Rothem

1. Algemene typologie

Gebied bestaat overwegend uit kleinschalige woonbebouwing en is opgesloten tussen barrières van autosnelwegen A2 en A79 (geluidsschermen) en spoorlijn. De uitbreiding van decenniumbebouwing loopt tot aan de barrières, het aanwezige waardevolle landschap is nauwelijks te ervaren. Opvallend is de veelheid aan bebouwing in deze driehoek tussen infrastructuur.

2. Stedenbouwkundige structuur

De woonbuurt ten zuiden van Klinkenberg ligt op de heuveltop en is opgebouwd uit verschillende kleinere decenniumbuurten; Heideweg-Holstraat, Den Olieberg en de omgeving van de Eburonenweg. Deze zijn allen opgebouwd rond een ringstructuur van straten. Er komen in het gebied aanzienlijke hoogteverschillen voor en er is sprake van weinig groen en open ruimtes.

De woonbuurt tussen spoorlijn en ten noorden van de Klinkenberg is gesitueerd rond een markant pleintje met koloniebebouwing en kerk aan Pastoor Geelenplantsoen en Kerkweg. Deze buurt heeft een vrij groen en open karakter.

3. Bebouwing

Het gebied ten zuiden van de Klinkenberg is opgebouwd uit voornamelijk decenniumbebouwing, overwegend twee lagen met kap, met gesloten wandvorming in vrij hoge dichtheid. Er is weinig variatie in bouwstijlen en er zijn weinig ruimtelijke accenten. Ten noorden van de Klinkenberg is er sprake van meer halfopen wanden met grote voortuinen. Allen langs het spoor is er sprake van een gesloten wand.

4. Waardering

Neutraal door de sterke menging van bouwstijlen en stedenbouwkundige structuren die opgesloten zijn tussen barrières waardoor de kwaliteit van de waardevolle omgeving niet te ervaren is.

5. Welstandsvisie

Handhaven bestaande opzet met oog voor genoemde 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.

Rayon Meerssen-Rothem

Woongebied
Welstandsniveau 3



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

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

12. Weert

1. Algemene typologie

De eerste bebouwing van het gehucht Weert is al in de 18^e eeuw ontstaan. Dit waren landgoederen die doorliepen tot de vestingwerken van Maastricht. De Landgoederen liggen nu op het grondgebied van de gemeente Maastricht. In de 19^e eeuw is de bebouwing ten noorden van de papierfabriek aangevuld.

2. Stedenbouwkundige structuur

Weert heeft enkele karakteristieke kenmerken van een lintbebouwing. Deze lintbebouwing contrasteert sterk met de industriële bebouwing oostzijde. Aan de westzijde kijkt de achterzijde van de bebouwing uit over wijde velden met grassen, struiken en bomen.

3. Bebouwing

De bebouwing bestaat over het algemeen uit twee bouwlagen met een keramische pannendak waarvan de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt. Op sommige gevels zit pleisterwerk met een lichte kleur. Enkele woningen staan direct aan de straat, andere woningen hebben een voortuin.

4. Waardering

Het gebied is karakteristiek omdat het bewaard is gebleven als gehucht grenzend aan het buitengebied. Het contrast met de naastliggende industrie is groot.

5. Welstandsvisie

Handhaven en versterken van de bestaande historische structuur. Bestaande relatie met het landschap handhaven. Aanwezige verstoringen waar mogelijk opheffen.

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 Meerssen- Rothem

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

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

13 Bedrijventerrein Weerterveld

1. Algemene Typologie

Bedrijventerrein 'Weerterveld' is een kleinschalig bedrijventerrein in een restzone langs het spoor en de Fregatweg en is aan het eind van de jaren '80 aangelegd. Aangrenzend aan het terrein is het Geuldal en landschappelijk en ecologisch belangrijk gebied.

2. Stedenbouwkundige structuur

Voor de aanleg voor dit bedrijventerrein is gebruik gemaakt van eenvoudige stedenbouwkundige richtlijnen om de beeldkwaliteit te sturen. Kenmerkend is de trapsgewijze opbouw in bouwhoogten met daartussen groencoullissen, waardoor er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Deze groene corridors geven het gebied een eenvoudige en doeltreffende stedenbouwkundige structuur.

3. Bebouwing

De ruimtelijke kwaliteit van de aanwezige bebouwing is over het algemeen goed. Er is aandacht besteed aan de vormgeving van de bedrijfsbebouwing en met name aan de entrees.

4. Waardering

Het bedrijventerrein Weerterveld wordt gewaardeerd om de heldere opzet door de afstemming van de bouwmassa's op elkaar en de groenstructuur en inpassing in het landschap.

5. Welstandsvisie

Het beleid is erop gericht om de ontworpen structuur te handhaven en de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

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 geleding.
- 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.

**Rayon Meerssen-
Rothem**

*Bedrijventerrein
Welstandsniveau 3*



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.

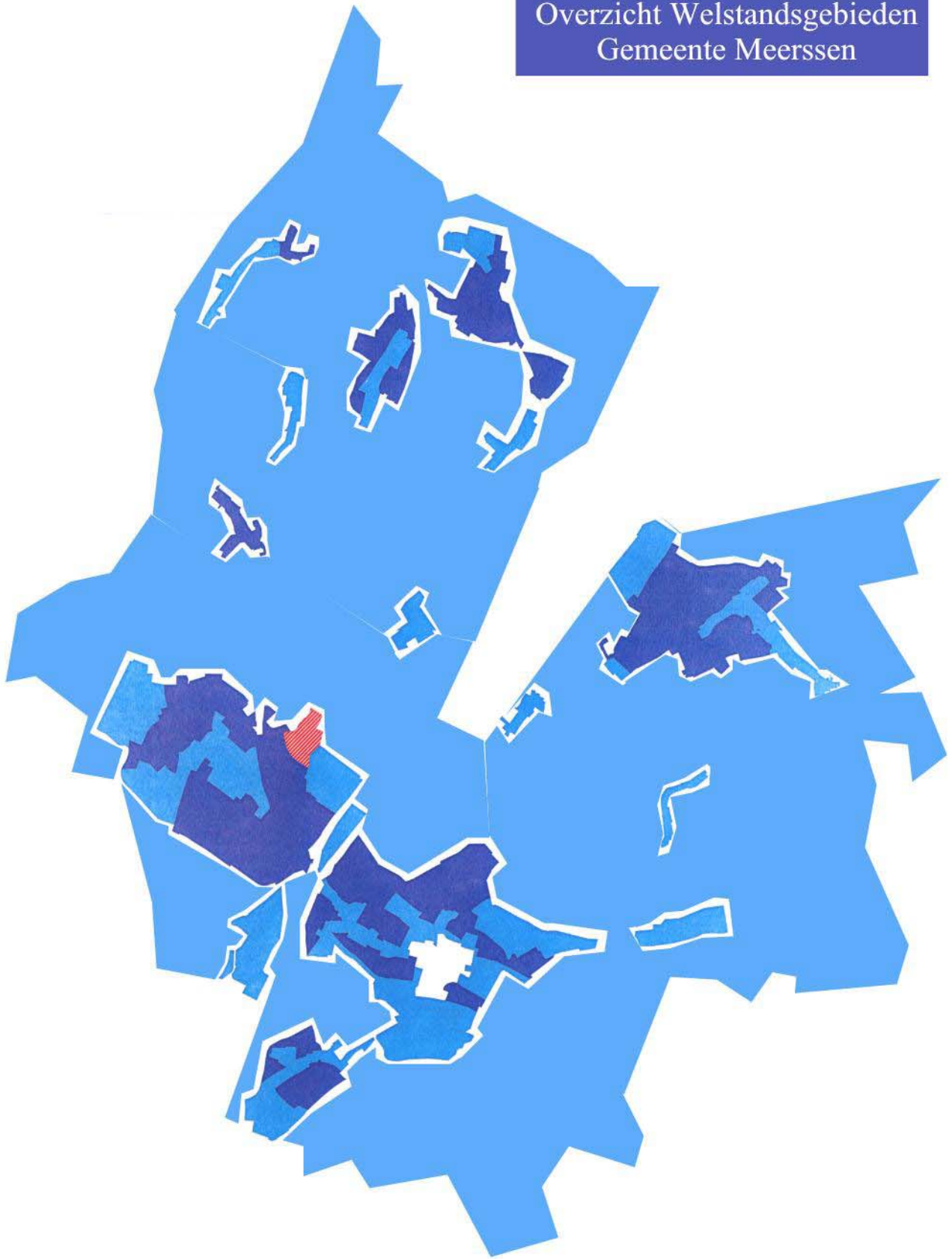
Criteria voor kleine bouwwerken

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

9. Relevante beleidsstukken

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

Overzicht Welstandsgebieden Gemeente Meerssen



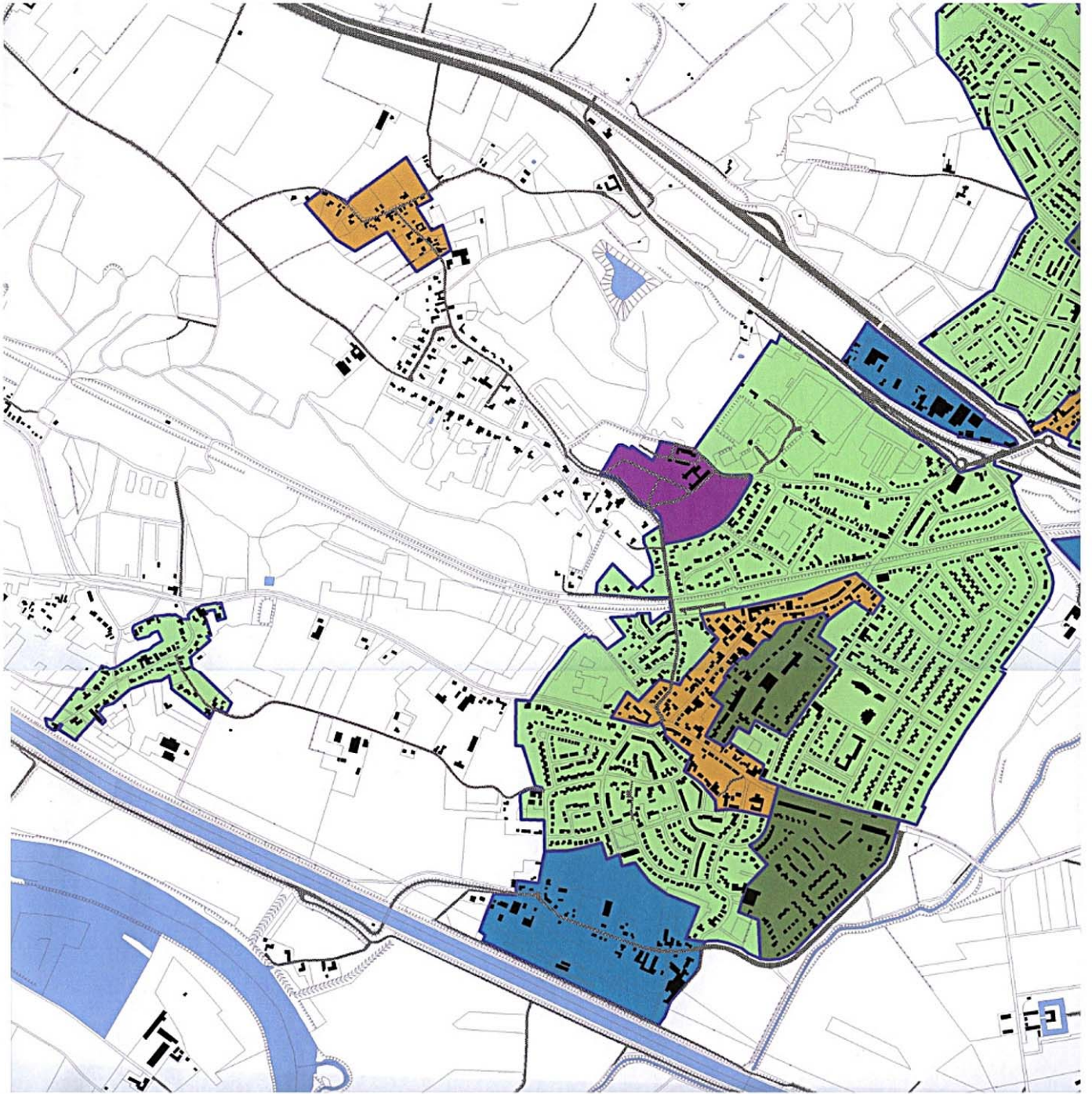
Welstandsniveau 1



Welstandsniveau 2



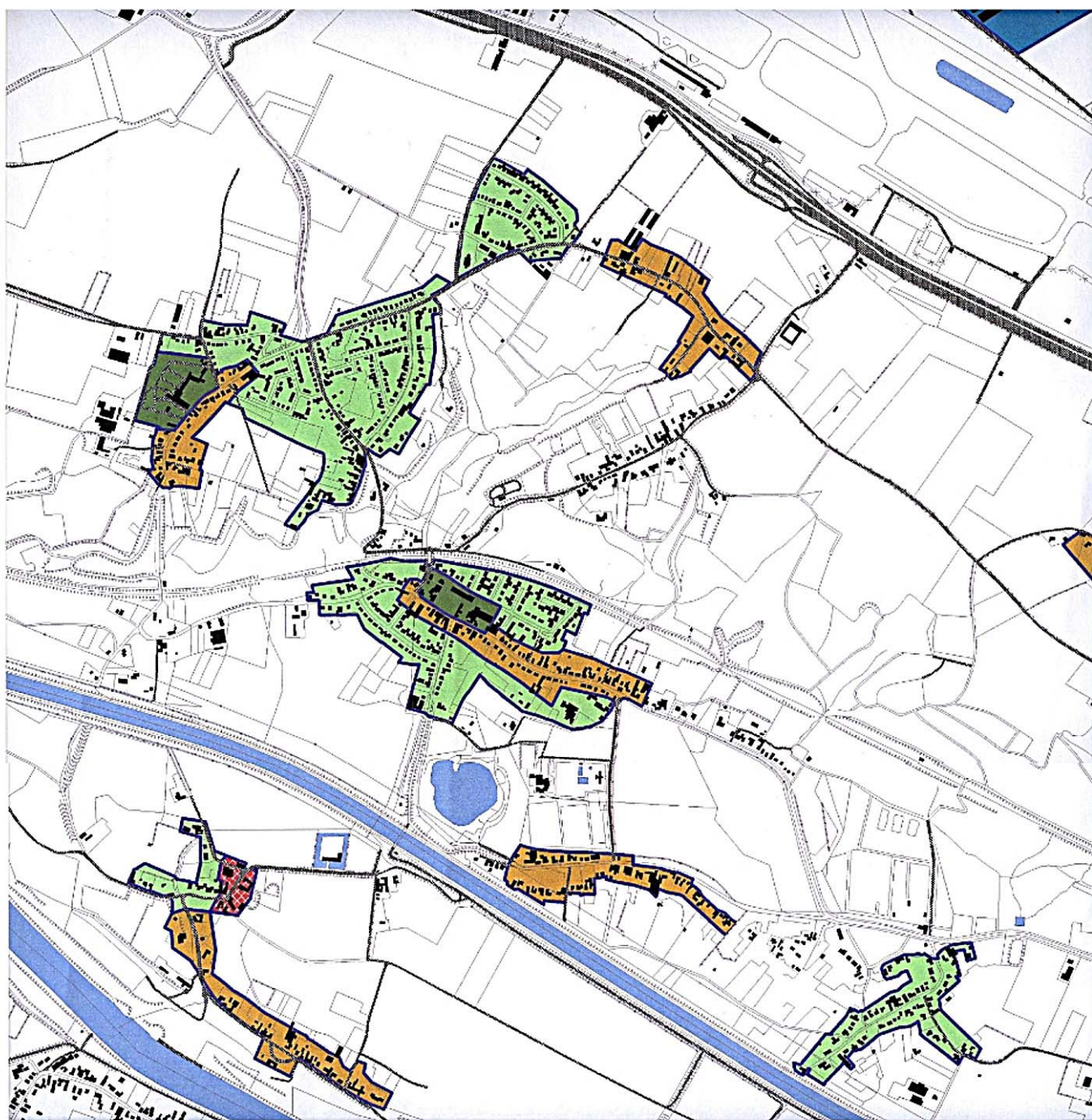
Welstandsniveau 3

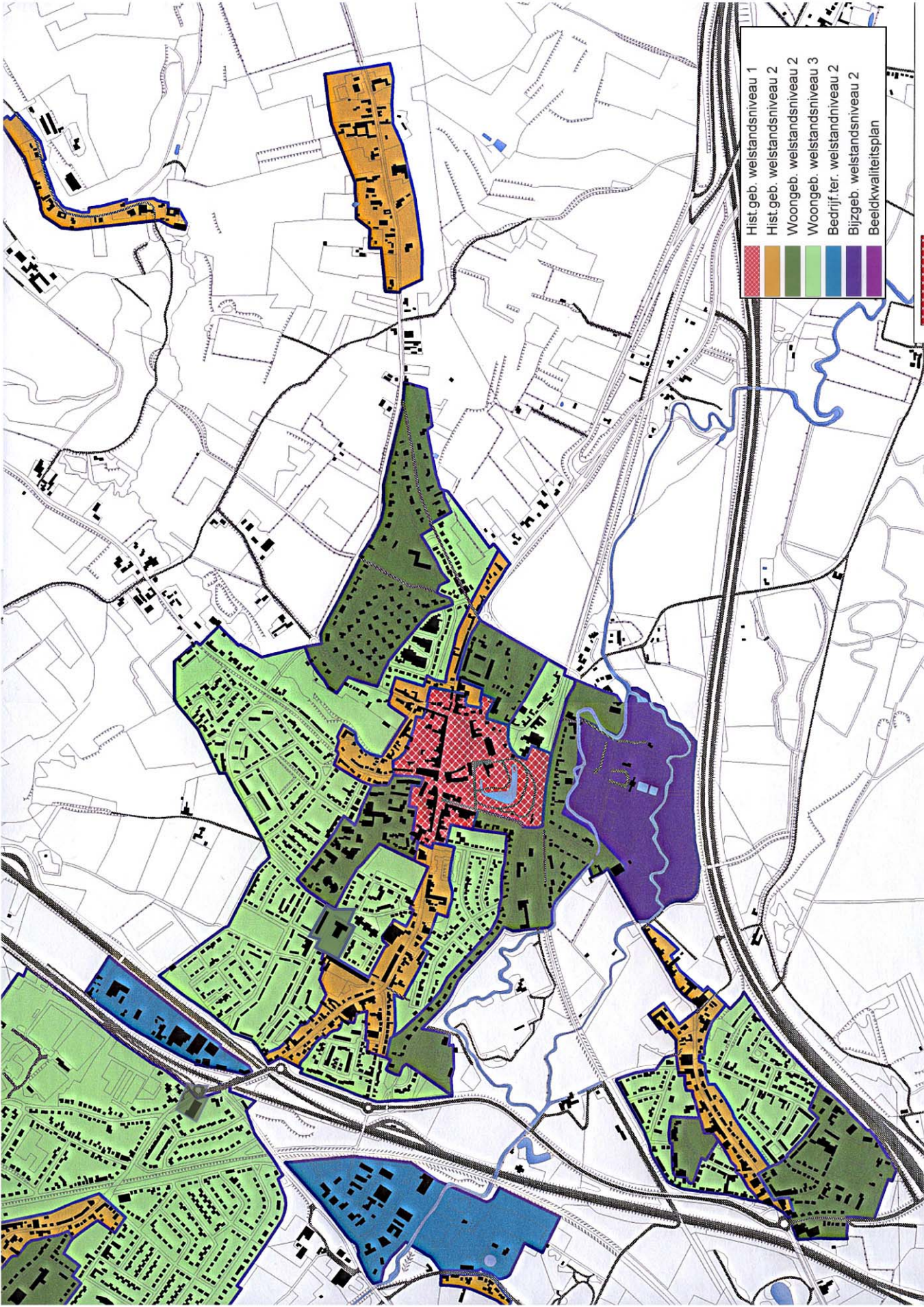


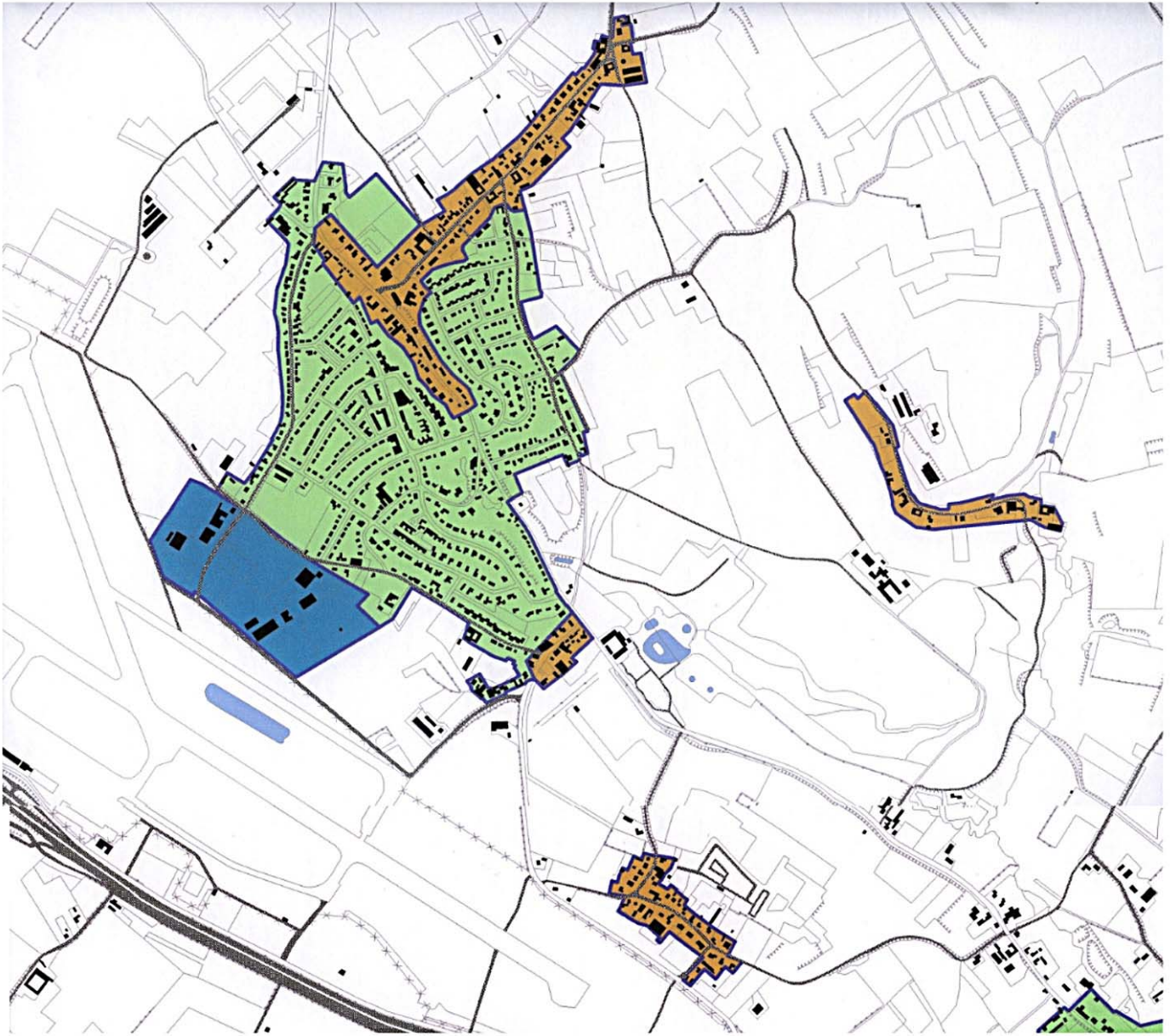
- Hist. geb. welstandsniveau 1
- Hist. geb. welstandsniveau 2
- Woongeb. welstandsniveau 2
- Woongeb. welstandsniveau 3
- Bedrijf. ter. welstandsniveau 2
- Bijzgeb. welstandsniveau 2
- Beeldkwaliteitsplan



- Hist.geb. welstandsniveau 1
- Hist.geb. welstandsniveau 2
- Woongeb. welstandsniveau 2
- Woongeb. welstandsniveau 3
- Bedrijf.ter. welstandsniveau 2
- Bijgeb. welstandsniveau 2
- Beeldkwaliteitsplan







- Hist.geb. welstandsniveau 1
- Hist.geb. welstandsniveau 2
- Woongeb. welstandsniveau 2
- Woongeb. welstandsniveau 3
- Bedrijf.ter. welstandsniveau 2
- Bijzgeb. welstandsniveau 2
- Beeldkwaliteitsplan