

2022

Welstandsnota
Echt-Susteren

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	p. 3
2.	Welstand; het wettelijk kader	p. 3
	2.1 Welstand	p. 3
	2.2 de Omgevingscommissie MER	p. 4
	2.3 de KAN-bepaling	p. 4
3.	De Welstandsnota 2016, een terugblik en evaluatie	p. 6
	3.1 Welstandsvrij: welstandsniveau 4-gebieden	p. 6
	3.2 Welstandsvrij: aangewezen gebieden met een beeldkwaliteitsplan	p. 6
	3.3 Welstandsplichtig: rijksmonumenten en “cultuurhistorische ensembles”	p. 7
	3.4 Welstandsplichtig: welstandsniveau 3-gebieden met beeldkwaliteitsplan	p. 7
	3.5 Excessenregeling	p. 8
	3.6 Buitenplanse afwijking bestemmingsplan	p. 8
	3.7 Samengevat	p. 8
4.	Welstandscriteria en welstandsbeleid	p. 10
	4.1 Verschillende criteria	p. 10
	4.2 “Intensiteit” van het welstandstoezicht	p. 10
	4.3 Uitgangspunten van beleid	p. 11
	4.4 Welstandsoordeel	p. 11
	4.5 Welstandsadvies	p. 12
	4.6 Omgevingscommissie MER	p. 12
	4.7 Vooroverleg	p. 13
	4.8 Bezwaarmogelijkheden	p. 13
	4.9 Excessenregeling	p. 13
	4.10 Overgangsregeling	p. 13
5.	Beschrijving van kernen en woonbuurten	p. 14
	5.1 Inleiding	p. 14
	5.2 Algemeen, de regio tussen Maas en Roer	p. 14
	5.3 Kernen en woonbuurten van de gemeente Echt-Susteren	p. 15
6.	Gebiedsbeschrijvingen, deelgebieden van de gemeente	p. 17
	6.1 Berkelaar	p. 17
	6.2 De Berk – bedrijvenzone	p. 19
	6.3 Dieteren	p. 21
	6.4 Dieterderweg – bedrijventerrein	p. 23
	6.5 Echt kernzone	p. 25
	6.6 Kerkveld woonbuurt	p. 28
	6.7 Echt-Noord woonbuurt	p. 31
	6.8 Echt-Zuid woonbuurt	p. 34
	6.9 Bocage (beeldkwaliteitsplan)	p. 36
	6.10 Heide	p. 37
	6.11 Illikhoven, Kokkelert, Landschapszone	p. 39
	6.12 Koningsbosch	p. 42
	6.13 De Loop – bedrijvenzone	p. 46
	6.14 Maria Hoop	p. 48
	6.15 Nieuwstadt kern	p. 51
	6.16 Nieuwstadt woonbuurt	p. 53
	6.17 Oud-Roosteren landschapszone	p. 56
	6.18 Pey-Schilberg woonbuurt	p. 59
	6.19 Roosteren lintzone	p. 63
	6.20 Roosteren woonbuurt	p. 65
	6.21 Slek	p. 67

6.22	Spaanshuisken	p. 69
6.23	St. Joost	p. 71
6.24	Susteren kernzone	p. 74
6.25	Susteren-West woonbuurt	p. 77
6.26	Susteren-Oost woonbuurt	p. 80
6.27	Handelsweg/Wolfskoul-bedrijventerrein	p. 83
6.28	Buitengebied	p. 85
6.29	Businesspark ML-bedrijventerrein (beeldkwaliteitsplan)	p. 87
7.	Bijlagen	p. 88
7.1	Algemene criteria (vangnetcriteria)	p. 88
7.2	Checklist criteria gebiedsbeschrijvingen	p. 90
7.3	Excessenregeling	p. 93
7.4	Lijst van rijksmonumenten	p. 94
7.5	Lijst van karakteristiek panden op grond van het facet-bestemmingsplan	
	Cultuurhistorie	p. 96
7.6	Welstandskaart	p. 102
7.7	Beeldkwaliteitsplannen	p. 103
	Inbreidingslocatie de Berk	
	Echt-Bocage	
	Businesspark ML	
	In de Mehre te Susteren	
	't Thaal te Echt	

1. Inleiding

De gemeenteraad van Echt-Susteren heeft in de vergadering van 9 juli 2019 de Welstandsnota Echt-Susteren 2019 (hierna de Welstandsnota 2019) vastgesteld. Het doel van deze nieuwe nota was om de scheidslijn tussen “welstandsplicht” en “welstandsvrijheid” duidelijker te trekken en om het welstandstoezicht te dereguleren, zonder hierbij de greep op de historisch en in architectonisch opzicht belangwekkende en karakteristieke gebieden en objecten te verliezen.

Met de raadsinformatiebrief van 24 november 2020 is de gemeenteraad geïnformeerd over de evaluatie van de Welstandsnota 2019. Op basis van de resultaten van deze evaluatie en om tegemoet te komen aan de wens van de gemeenteraad voor een verdergaande deregulering van het welstandsbeleid hebben burgemeester en wethouders toegezegd in de eerste helft van 2021 de volgende acties te ondernemen:

- Ambtelijk zal nog strikter gekeken worden naar de “kan-bepaling”, waarbij de uitkomst van de ambtelijke afweging naar de “omgevingscommissie” of “ambtelijke afhandeling” nadrukkelijker in de richting van de laatste optie dient te gaan;
- Burgemeester en wethouders zullen onderzoeken in hoeverre plannen die vallen onder een beeldkwaliteitsplan, ambtelijk kunnen worden afgedaan omdat de beleidskaders duidelijker worden aangegeven in het genoemde beeldkwaliteitsplan. Hiervoor is een aanpassing van de nota nodig;
- Burgemeester en wethouders zullen onderzoeken in hoeverre de welstandsregels voor de cultuurhistorische ensembles kunnen worden versoepeld. Dit kan door bepaalde categorieën bouwwerken (bijvoorbeeld carports of bouwwerken in de randzones, die geen relatie onderhouden met cultuurhistorische waarden) ambtelijk te toetsen. Ook hiervoor is een aanpassing van de nota nodig.

Ten aanzien van deze actie is later bestuurlijk afgestemd om deze niet mee te nemen bij de huidige actualisatie en deze te betrekken bij de in het kader van de Omgevingswet op te stellen omgevingsplannen.

Met de uitvoering van de genoemde acties behelst de welstandsnota Echt-Susteren 2022 een verdere deregulering van het gemeentelijk welstandsbeleid. Hierna wordt dit welstandsbeleid verder toegelicht en uitgewerkt.

2. Welstand; het wettelijk kader

2.1 Welstand

Tot de wetwijziging van 1 april 2007 was in artikel 12 lid 1 van de Woningwet bepaald dat bouwwerken moesten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Thans bevat dat artikel de bepaling dat het uiterlijk van een bestaand bouwwerk — met uitzondering van tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden bouwwerken — niet in ernstige mate in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand zoals die zijn beschreven in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.

De verplichting tot het vaststellen van een welstandsnota is vastgelegd in artikel 12a lid 1 van de Woningwet. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

- a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Dat een nieuw te bouwen bouwwerk moet voldoen aan redelijke eisen van welstand is met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) op 1 oktober 2010 te vinden in [art. 2.10 lid 1](#) onderdeel d van de Wabo. Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo wordt geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals die zijn beschreven in de welstandsnota. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd beslissen dat dit om andere redenen toch is toegestaan en de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Echter, artikel 12 lid 2 van de Woningwet bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten dat, in afwijking van het eerste lid en [artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de](#) Wabo, voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Op basis van het gestelde in artikel 12 lid 2 van de Woningwet wordt in deze welstandsnota het aantal gebieden waar geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn verder uitgebreid ten opzichte van het bepaalde in de welstandsnota 2019. Ook wordt de categorie van de te bouwen bouwwerken waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden uitgebreid.

2.2 de Omgevingscommissie MER

Op grond van artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht vragen burgemeester en wethouders met betrekking tot een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, ingeval zij het inwinnen van advies noodzakelijk achten om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in [artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de](#) Wabo, advies aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester.

In Echt-Susteren is niet gekozen voor de benoeming van een stadsbouwmeester. Wel is – samen met de MER-partners Maasgouw en Roerdalen – een gecombineerde welstands- en monumentencommissie in het leven geroepen. Deze bestaat uit drie deskundige leden (Omgevingscommissie MER). De samenstelling, benoeming en taken van deze commissie zijn geregeld in de Verordening op de Omgevingscommissie MER 2016. De vaststelling van deze welstandsnota leidt niet tot een wijziging van de werkwijze van deze commissie.

2.3 De kan-bepaling

Tot 1 maart 2013 bepaalde artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo) dat burgemeester en wethouders advies vroegen aan de welstandscommissie of stadsbouwmeester, tenzij er voor het desbetreffende bouwwerk geen redelijke eisen van welstand golden of bij voorbaat vaststond dat de omgevingsvergunning reeds op een andere grond moest worden geweigerd. Op basis van de redactie van dit artikel was het wettelijke niet toegestaan om ambtelijk te laten beoordelen of een bouwplan al dan niet voldeed aan de redelijke eisen van welstand.

Met de wijziging van dit artikel per 1 maart 2013 is genoemde verplichting komen te vervallen en bepaalt dit artikel dat burgemeester en wethouders met betrekking tot een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen advies aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester vragen, ingeval zij het inwinnen van advies noodzakelijk achten om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in

strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in [artikel 2.10, eerste lid](#), onder d, van de wet. Op basis van de onderstreepte tekstregel is de verplichting om advies in te winnen vervallen en kan het college van burgemeester en wethouders ervoor kiezen om de welstandscommissie te raadplegen, maar het college kan dat ook laten. Dit is de zogenaamde kan-bepaling. In de gevallen waar het college besluit de welstandscommissie niet in te schakelen, zijn de gemeenteambtenaren bevoegd om te beoordelen of een bouwplan al dan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de kan-bepaling niet van toepassing is in de gevallen waar het betreft de taken van de monumentencommissie.

3. De Welstandsnota 2022

3.1 Welstandsvrij: welstandsniveau 4-gebieden

In de Welstandsnota 2019 had ten opzichte van de Welstandsnota 2016 reeds een deregulering van de “welstandstoets” plaats gevonden en wel in die zin dat naast de welstandsvrije gebieden (in de welstandsnota welstandsniveau 4 genaamd) de achtererfgebieden in de gebieden van welstandsniveau 3 welstandsvrij werden en derhalve niet meer aan de Omgevingscommissie MER ter advisering voorgelegd behoeften te worden. Uitzondering op deze regel was binnen het welstandsniveau 3-gebied – althans voor zover het voorerfgebied betrof – dat soms de “kan-bepaling” geldingskracht had. Dit gold voor de volgende gebieden:

- Echt-Noord;
- Echt-Zuid;
- Nieuwstadt – woonbuurt;
- Bedrijventerrein de Berk (gedeeltelijk);
- Bedrijventerrein de Wolfskou;
- Munsterveld Susteren;
- Middelveld Susteren.

Zoals hiervoor is toegelicht betekende de “kan bepaling” dat er voor het college van burgemeester en wethouders een keuzemogelijkheid bestond. Zij kon er desgewenst voor kiezen om bij een aanvraag omgevingsvergunning advies in te winnen van de Omgevingscommissie MER als zij dat noodzakelijk achtte. Dit kon bijvoorbeeld het geval zijn in situaties waar de plaatsing van een bouwwerk mogelijk in strijd zou zijn met de redelijke eisen van welstand.

De gebouwen in de hiervoor genoemde welstandsniveau 3-gebieden dateren vaak uit de wederopbouwperiode of uit de periode daarna en zijn in architectonisch opzicht niet bepalend voor het karakter en identiteit van gemeente Echt-Susteren. Ook is de stedenbouwkundige opzet van deze gebieden reeds grotendeels gerealiseerd en is het risico dat een bouwwerk wordt gerealiseerd dat in strijd is met de redelijke eisen van welstand relatief klein te noemen. Vandaar dat er in de welstandsnota 2022 voor is gekozen om deze gebieden in zijn geheel aan te wijzen als welstandsvrije gebieden. Aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor bouwprojecten gelegen binnen een van deze gebieden worden derhalve niet meer ter advisering aan de Omgevingscommissie MER voorgelegd en ook niet ambtelijk getoetst of deze voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

3.2 Welstandsvrij: aangewezen gebieden met een beeldkwaliteitsplan

Echter, evenals bij de hiervoor genoemde welstandsniveau 3 genoemde gebieden geldt ook voor de navolgende gebieden waarin een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld dat de stedenbouwkundige opzet reeds grotendeels is gerealiseerd en waar het risico dat een bouwwerk wordt gerealiseerd dat in strijd is met de redelijke eisen van welstand relatief klein is te noemen. Om die reden worden ook deze gebieden in de welstandsnota 2022 aangewezen als welstandsvrije gebieden. Bijgevolg worden aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vo bouwprojecten gelegen binnen een van deze gebieden derhalve niet meer ter advisering aan de Omgevingscommissie MER voorgelegd. Ook wordt niet meer ambtelijk getoetst of deze voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Het betreft de volgende gebieden:

- Bedrijventerrein de Berk;
- 't Thaal;
- Businesspark ML;
- In de Mehre (Susteren);

3.3 Welstandsplichtig: rijksmonumenten en “cultuurhistorische ensembles”

In tegenstelling tot de reeds in de Welstandsnota 2019 aangewezen en in de Welstandsnota 2022 aan te wijzen welstandsvrije gebieden, blijft een welstandsplicht onverkort van kracht bij rijksmonumenten (zie bijlage 1) en voor vergunningplichtige bouwwerken in de “cultuurhistorische ensembles” als aangewezen in het facetbestemmingsplan ‘Cultuurhistorie Echt-Susteren’. Dit leidt er toe dat de karakteristieke panden, die zijn geselecteerd in het kader van dit facetbestemmingsplan bescherming blijven genieten. Aanvragen om omgevingsvergunning voor het wijzigen van deze bouwwerken, alsmede het oprichten van daarbij behorende bouwwerken, worden voor advies voorgelegd aan de Omgevingscommissie.

De gebieden die voorheen welstandsniveau 2 vormden, zijn in de welstandsnota 2019 toegevoegd aan de “cultuurhistorische ensembles” en vormen tezamen welstandsniveau 2. De gebieden van welstandsniveau 2 wijzigen niet ten opzichte van de Welstandsnota 2019. Hiertoe behoren de volgende cultuurhistorische ensembles als opgenomen in het bestemmingsplan Cultuurhistorie:

- Cultuurhistorisch ensemble Echt
- Cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt
- Cultuurhistorisch ensemble Dieteren
- Cultuurhistorisch ensemble Ophoven
- Cultuurhistorisch ensemble Kokkelert Vissersweert Illikhoven
- Cultuurhistorisch ensemble De Pas en Oevereind
- Cultuurhistorisch ensemble Baakhoven
- Cultuurhistorisch ensemble Aasterberg
- Cultuurhistorisch ensemble Gebroek-Horst
- Cultuurhistorisch ensemble Lilbosch
- Cultuurhistorisch ensemble Marissen-’t Leen
- Cultuurhistorisch ensemble Diergaarde-Bollenberg
- Cultuurhistorisch ensemble Spaanshuisken
- Cultuurhistorisch ensemble Oud-Roosteren
- Cultuurhistorisch ensemble Susteren
- Cultuurhistorisch ensemble Feurth
- Cultuurhistorisch ensemble Mariaveld Stationsstraat
- Cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord
- Cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof
- Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar
- Cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpsstraat
- Cultuurhistorisch ensemble Peijerstraat

3.4 Welstandsplichtig: welstandsniveau 3-gebieden met beeldkwaliteitsplan

Naast de genoemde welstandsniveau 3-gebieden waarvan de stedenbouwkundige opzet reeds grotendeels is gerealiseerd, is het navolgende gebied nog volop in ontwikkeling. Het betreft:

- Echt-Zuidoost (Bocage);

Omdat dit gebied nog volop in ontwikkeling is, blijft het wenselijk om aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op zichzelf als in relatie tot de bestaande en toekomstige omgeving te toetsen aan het voor dit gebied geldende beeldkwaliteitsplan. Hierbij wordt een splitsing gemaakt in door de omgevingscommissie en ambtelijk te toetsen bouwplannen.

Aanvragen omgevingsvergunning voor volledig nieuwe hoofdgebouwen (met bijbehorende bouwwerken) worden voor advies voorgelegd aan de omgevingscommissie MER. Aanvragen omgevingsvergunning voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk of ander voor de activiteit bouwen omgevingsvergunningplichtig bouwwerk bij een reeds eerder vergund bouwwerk worden

ambtelijk getoetst. Deze splitsing geldt zowel voor bouwplannen die voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan als voor bouwplannen die met de zogenaamde afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo kunnen worden vergund.

3.5 Excessenregeling

Met de vaststelling van de Welstandsnota 2022 wordt het aantal gebieden waar een verplichting geldt om een initiatief in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen preventief te laten toetsen aan de redelijke eisen van welstand fors teruggebracht.

Dit neemt echter niet weg dat in uitzonderlijke gevallen in deze gebieden repressief welstandstoezicht mogelijk moet blijven. Het betreft alsdan een buitensporige situatie (exces) in het aanzien van een bouwwerk, waarbij ook voor niet-deskundigen overduidelijk is als dat een (deel van een) bouwwerk op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot de omgeving, ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Deze zogenaamde excessenregeling geldt voor het wijzigen van het uiterlijk van bestaande bouwwerken in zowel welstandsplichtige als welstandsvrije gebieden als ook voor het oprichten of wijzigen van vergunningsvrije bouwwerken in deze gebieden.

Burgemeester en wethouders kunnen in dergelijke situaties de eigenaar van een bouwwerk dat “in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand” op grond van artikel 13a van de Woningwet, aanschrijven. De criteria waar aan wordt getoetst zijn opgenomen in de bijlage ## bij deze welstandsnota.

3.6 Buitenplanse afwijking bestemmingsplan

In de Welstandsnota 2019 was er nog voor gekozen om bouwplannen die strijdig waren met de regels van het bestemmingsplan alsook “grotere” aanvragen omgevingsvergunning, waarbij een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig was (de zogenaamde “projectafwijkingsbesluiten”), ook in welstandsvrije gebieden ter beoordeling voor te leggen aan de Omgevingscommissie MER.

Met uitzondering van de excessenregeling betekent welstandsvrij in de Welstandsnota 2022 volledig welstandsvrij. Aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden in welstandsvrije gebieden niet meer getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Dus ook niet de aanvragen die in strijd zijn met de regels van het bestemmingsplan en enkel met toepassing van een binnen- of buitenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen worden vergund.

3.7 Samengevat

Met het doel de deregulering consequent handen en voeten te geven zullen de gebieden, die nu al welstandsvrij zijn (welstandsniveau 4), worden uitgebreid met de gebieden op welstandsniveau 3. De gebouwen in deze gebieden dateren vaak uit de wederopbouwperiode of uit de periode daarna en zijn in architectonisch opzicht niet bepalend voor het karakter en identiteit van gemeente Echt-Susteren. Een uitzondering wordt hier gemaakt voor de rijksmonumenten en karakteristieke panden, zoals opgenomen in de bijlagen ## en ## bij deze nota

Welstandsplichtig

Het bovenstaande resulteert in de volgende welstandsplichtige gebieden en – indien van toepassing - daarmee gepaard gaande welstandsniveaus:

- welstandsniveau 1, plannen betreffende de rijksmonument en in de van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten(deze laatste komen thans niet voor in Echt-Susteren);
- welstandsniveau 2, plannen in gebieden die in het bestemmingsplan ‘Cultuurhistorie’ tevens bestemd zijn als ‘Waarde – Cultuurhistorie’ (zie de blauwkleurige gebieden op de kaart van

bijlage) en daarnaast panden die zijn aangemerkt als karakteristiek in datzelfde bestemmingsplan (zie hiervoor ook www.ruimtelijkeplannen.nl);

- welstandsniveau 3, plannen in de gebieden waar tevens een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld (zie de gearceerde gebieden op de kaart van bijlage ...), zijnde het gebied Bocage in Echt.

Welstandsvrij

De overige gebieden en panden/bouwwerken in de gemeente Echt-Susteren zijn welstandsvrij en worden derhalve, in het geval van een aanvraag omgevingsvergunning niet vooraf aan welstandseisen getoetst.

Voor bouwwerken die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vergunningsvrij zijn (en dus ook welstandsvrij) of die op basis van deze nota welstandsvrij zijn, blijft de excessenregeling van toepassing, waardoor er toch handhavend kan worden opgetreden tegen buitensporigheden (die ook door een leek op het vakgebied van ruimtelijke kwaliteit als zodanig wordt aangemerkt).

Gebiedsbeschrijvingen

De gebiedsbeschrijvingen van de Welstandsnota 2019 worden – ondanks dat zij vaak “welstandsvrij” zijn – gehandhaafd.

4. Welstandscriteria en welstandsbeleid

4.1 *Verskillende criteria*

De welstandscriteria vormen de kern van het welstandsbeleid. Ze vormen het door de gemeenteraad vastgesteld kader, waarbinnen burgemeester en wethouders en de Omgevingscommissie MER de welstandsbeoordeling uitvoeren. Er wordt in dit verband een onderscheid gemaakt tussen:

- Algemene welstandscriteria (vangnetcriteria);
- Welstandscriteria bij ingrepen in bestaande gebieden (op basis van gebiedsbeschrijving);
- Welstandscriteria bij grotere ontwikkelingsprojecten (nader uit te werken beeldkwaliteitsplannen);
- Welstandscriteria voor specifieke typen bouwwerken.

Het opstellen van welstandscriteria is een voortdurende zoektocht naar de balans tussen zekerheid en flexibiliteit. Bij kleinere bouwplannen, voor zover deze nog aan de Omgevingscommissie MER moeten worden voorgelegd en die meestal door burgers worden ingediend, voert het vooraf bieden van zekerheid de boventoon. Bij de grotere projecten, die vaak een lange looptijd hebben en waarbij professionele opdrachtgevers en architecten zijn betrokken, moeten de welstandscriteria bij voorkeur de nodige ruimte laten. Hierbij wordt steeds de mogelijkheid geboden voor en de nadruk gelegd op vooroverleg, zodat de planindieners zekerheid krijgt over de interpretatie van de criteria in de concrete situatie van het bouwplan.

4.2 *“Intensiteit” van het welstandstoezicht*

De welstandscriteria worden per gebied omschreven, waarbij ook de “intensiteit” van het welstandstoezicht wordt bepaald. Wij hebben reeds gezien, dat er nu nog drie welstandsniveaus worden onderscheiden. Het betreft:

- Welstandsniveau 1, rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten.

Omdat de beschermde stads- en dorpsgezichten in de gemeente Echt-Susteren niet voorkomen, beperken wij ons hier tot de rijksmonumenten. De gemeente telt er 49, die verspreid zijn gelegen in de gemeente. Het gaat hierbij om voornamelijk gebouwen (kerken, boerderijen, woonhuizen, buitenplaatsen, kastelen, molens etc.), die om hun cultuurhistorische waarde en architectonische gaafheid door de rijksoverheid zijn aangewezen als beschermd monument. De welstandsbeoordeling moet hier zijn gericht op het handhaven en herstellen van de monumentale waarden en (bij eventuele uitbreidingen) op de versterking van de ruimtelijke karakteristiek in relatie tot het omliggende gebied. In geval van een uitgebreide reconstructie, sloop en/of functiewijziging is – naast een advies van de Omgevingscommissie MER – een mede-advies nodig van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, waarmee bij de vergunningverlening rekening moet worden gehouden.

Het beleid is hier gericht op bescherming en actieve verbetering; de welstandseisen zijn streng.

- Welstandsniveau 2, plannen in gebieden die in het bestemmingsplan ‘Cultuurhistorie’ tevens zijn bestemd als ‘Waarde – cultuurhistorie’, alsmede panden die in datzelfde bestemmingsplan zijn aangemerkt als karakteristiek.

Het betreft hier gebieden die worden gekenmerkt door de ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige, cultuurhistorische en in architectuurhistorisch opzicht waardevolle elementen (monumenten, karakteristieke bebouwing), patronen en verkavelingen. Het welstandstoezicht is erop gericht, dat de waardevolle elementen in stand worden gehouden en worden beschermd, zodat nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de historisch bepaalde eisen van de context.

Het beleid is gericht op instandhouding en bescherming, maar biedt tevens ruimte aan ontwikkelingen die moeten voldoen aan de cultuurhistorisch bepaalde context. De welstandseisen zijn hier streng.

- Welstandsniveau 3, plannen in de gebieden waar tevens een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. In de welstandsnota 2022 betreft dit alleen het gebied Echt-Zuidoost (Bocage).

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als aanvulling op het ruimtelijke plan en richt zich op functionele en architectonische kwaliteiten in een landschappelijk samenhangend gebied. In het beeldkwaliteitsplan worden algemene randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de publieke ruimte beschreven, evenals de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de publieke ruimte. De welstandsbeoordeling dient erop te zijn gericht, dat (individuele) ontwerpen voldoen aan de gestelde randvoorwaarden en algemene architectonische richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan.

Het beleid is gericht op het benutten van ruimtelijke kansen; de welstandseisen zijn ruim gesteld en bieden kansen voor architectonische variatie.

Behoudens de panden en gebieden waarvoor de welstandsniveaus 1, 2 en 3 van toepassing zijn, bestaat er "welstandsvrijheid". Voor een goed begrip: hier vindt geen welstandstoetsing plaats en is dus geen sturing mogelijk. De architectuur en landschappelijke kwaliteit is als "regulier" te kwalificeren en de identiteit van deze gebieden is niet van belang voor de karakteristiek van de gemeente Echt-Susteren.

4.3 Uitgangspunten van beleid

Het welstandsbeleid is beschreven vanuit het perspectief, dat de gemeentelijke overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met het welstandstoezicht in in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers, omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen individuele aangelegenheid is. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte; een voorbijganger wordt hiermee geconfronteerd, of hij dat wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbehagen en welzijn van de burgers (in de zin van "gebruikers"), maar verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht dient hieraan, in alle openheid, een bijdrage te leveren. De welstandscriteria in deze nota dienen dan ook om bouwplannen (in de aangewezen "welstandsplichtige gebieden" en gebieden met een beeldkwaliteitsplan) te laten voldoen aan de beoogde kwaliteit. Initiatiefnemers en ontwerpers kunnen ze gebruiken als een opstap naar betere plannen.

4.4 Welstandsoordeel

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, ligt bij burgemeester en wethouders. Deze verantwoordelijkheid strekt zich ook uit over het welstandsoordeel, dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria.

Burgemeester en wethouders volgen het advies van de Omgevingscommissie MER, tenzij zij van mening zijn dat voornoemde commissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of er een "overstijgend" maatschappelijk of economisch belang aan de orde is. Indien burgemeester en wethouders afwijken van het welstandsadvies, wordt dit in de beslissing op de vergunningaanvraag gemotiveerd. De mogelijkheid is aanwezig, dat burgemeester en wethouders bij het voornemen om af te wijken een "second opinion" inwinnen bij een andere welstandscommissie.

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de Omgevingscommissie MER afwijken van de welstandsnota of de hierin opgenomen criteria. Dit gebeurt als de criteria ontoereikend zijn, of in het geval ze afwijken van de criteria, maar wel voldoen aan de redelijke eisen van welstand volgens de algemene of vangnetcriteria. Ook deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning gemotiveerd.

Tegen elk besluit op een aanvraag omgevingsvergunning staat voor belanghebbende de mogelijkheid open bezwaar aan te tekenen.

4.5 Welstandsadvies

Het advies van de Omgevingscommissie MER geeft aan, of “het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan”, niet in strijd is met de “redelijke eisen van welstand”. De commissie toetst een plan aan de hand van de criteria, zoals die zijn opgenomen in de Welstandsnota.

Een advies van de Omgevingscommissie MER heeft de volgende uitkomsten:

- Akkoord

Het ingediende plan is niet strijdig met de “redelijke eisen van welstand”, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, zoals die zijn omschreven in de criteria van de welstandsnota.

- Akkoord onder voorwaarden

Dit impliceert dat de commissie vraagt om een (kleine) ondergeschikte bijstelling van het ontwerp, of nadere eisen stelt aan kleur- en/of materiaalgebruik. De herbeoordeling kan vervolgens ambtelijk worden afgedaan.

- Niet akkoord

Het ingediende plan is strijdig met de “redelijke eisen van welstand” op zichzelf en/of in relatie met zijn omgeving, welke niet met een ondergeschikte aanpassing is te ondervangen. Hierna volgt een duidelijke, schriftelijk vastgelegde argumentatie.

- Aanhouden

Het kan voorkomen, dat de commissie zich op grond van de ingediende gegevens geen goed beeld kan vormen van de voorgenomen ingreep. Het advies “aanhouden” wordt dan gebruikt, om de wenselijkheid aan te geven van een volgende welstandstoets op basis van aanvullende gegevens (bijvoorbeeld nader uitgewerkte tekeningen of aanvullend fotomateriaal).

4.6 Omgevingscommissie MER

De Omgevingscommissie MER heeft als taak enerzijds het uitbrengen van welstandsadviezen aan burgemeester en wethouders over de aan haar voorgelegde plannen en anderzijds het documenteren van haar jaarlijkse activiteiten via een jaarverslag.

De gemeente raadpleegt de Omgevingscommissie MER ook voor andere taken, waarbij de deskundigheid van de commissieleden een rol speelt. Dit kan onder andere gaan over de ontwikkeling en implementatie van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid, over op te stellen beeldkwaliteitsplannen en over ruimtelijke plannen. Er bestaan ten aanzien van de uitbreiding van taken geen wettelijke belemmeringen; de verantwoordelijkheid daarvoor is gelegen bij de gemeente.

Kijken wij nauwkeuriger naar de niet-wettelijke taken, waarvoor de gemeente de Omgevingscommissie MER kan inschakelen, dan kunnen de volgende worden genoemd:

- Het onder regie van de gemeente voeren van noodzakelijk geacht overleg met betrokkenen over bouwplannen, waarbij de rechtszekerheid van de planindieners wordt gegarandeerd, onder andere door middel van een goede verslaglegging (pré-advies);
- Het uitbrengen van adviezen aan burgemeester en wethouders over welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en andere relevante beleidsstukken;
- Het overleg over het opstellen van welstandscriteria en welstandsbeleid;
- Het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het zorgdragen voor maatschappelijk draagvlak en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
- Het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen, die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Voor wat betreft de taken, de samenstelling, de zittingsduur, de werving en selectie van de commissieleden en andere procedurele aspecten, wordt verwezen naar de Verordening op de Omgevingscommissie MER.

4.7 Vooroverleg

Vooroverleg wordt niet alleen aanbevolen door de Omgevingscommissie MER zelf. Ook binnen de Wabo neemt zij een belangrijke plaats in. Dit mede in verband met de in de wet opgenomen verkorte proceduretermijn van 8 weken voor de aanvraag van een reguliere omgevingsvergunning. Dan is de toetsing en bijsturing van plannen in een vroeg stadium (zonder vergaande financiële gevolgen) mogelijk. Dergelijke plannen worden tevens door de MER OD geregistreerd en in het verslag van de vergadering van de Omgevingscommissie MER opgenomen. Vooroverleg vindt plaats tijdens een reguliere commissievergadering. Het vooroverleg resulteert minimaal in een advies of het voorgelegde plan realiteitswaarde heeft.

4.8 Bezwaarmogelijkheden

Indien een opdrachtgever of architect nadere toelichting op het welstandsadvies wenst, of het niet eens is met het advies, kan als de eerste stap contact op worden genomen met de secretaris van de Omgevingscommissie MER. De secretaris kan zelf een nadere toelichting verzorgen en/of een vervolgspraak met de commissie maken.

In het geval burgemeester en wethouders twijfelen aan het advies van de Omgevingscommissie MER, staat voor hen het inwinnen van een "second opinion" bij een andere welstandscommissie open. Deze mogelijkheid bestaat ook voor initiatiefnemers en hun architecten.

Een negatief advies van de Omgevingscommissie MER is een weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning (artikel 2.10 eerste lid onder d van de Wabo). Indien burgemeester en wethouders op basis van het advies van de Omgevingscommissie MER de vergunning hebben geweigerd, staat voor de aanvrager bezwaar open volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

4.9 Excessenregeling

In deze welstandsnota is tevens een excessenregeling opgenomen. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met de daarin opgenomen criteria in strijd is. Een dergelijke beoordeling kan voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na realisatie op verzoek van de belanghebbende. Een derde mogelijkheid is dat de beoordeling ambtshalve geschiedt, in het kader van bijvoorbeeld een toezichts- of handhavingskwestie.

4.10 Overgangsregeling

Op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de onderdelen bouwen, het wijzigen van een monument of sloop, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels.

5. Beschrijving van kernen en woonbuurten

5.1 Inleiding

Deze welstandsnota bevat een basisbeschrijving van een aantal deelgebieden. Deze zijn, vanuit het perspectief van de welstandsnota vereenvoudigd tot herkenbare eenheden. Voor de beschrijving is gebruik gemaakt van de beschrijvingen, zoals die zijn opgenomen in de vorige nota, en van de beschrijvingen van het facet-bestemmingsplan Cultuurhistorie. De begrenzingen zijn hierdoor iets aangepast en de beschrijvingen zijn uitgebreid met de karakteristieken van de redengevende beschrijvingen van de “cultuurhistorische gebieden”. In de beschrijvingen zijn de kwaliteiten van een gebied opgenomen. Deze betreffen de intrinsieke waarden van een gebied, zoals het landschap en landschappelijke inbedding, het beeld, de topografie en de stedenbouwkundige context van historische patronen, stedenbouwkundige plannen, bebouwingsstructuur, ensembles en complexen van gebouwen.

5.2 Algemeen, de regio tussen Maas en Roer

De gemeente Echt-Susteren maakt onderdeel uit van een groter gebied, hier aangeduid als de regio tussen Maas en Roer. Binnen dit grotere verband kan de gemeente integraal worden gekarakteriseerd. Als uitgangspunten worden hierbij de samenhang tussen landschap en bebouwing, omgevingsfactoren en cultuurhistorisch erfgoed gehanteerd.

De regio kent het nodige onderscheid, maar vertoont tevens een samenhang en is naar elkaar gegroeid. De ruimtelijke kwaliteiten uit het verleden fungeren als drager voor de cultuurhistorische ontwikkelingen, terwijl veranderend agrarisch grondgebruik en toenemende bedrijvigheid de aanjagers zijn van een ingrijpende wijziging van het ruimtelijke beeld gedurende met name de laatste dertig jaar.

De historische ruimtelijke kwaliteiten komen tot uiting in de bebouwde gebieden, zoals de dorpen en kleinstedelijke structuren, en hun relatie tot de oude agrarische gebieden met hun veldwegen en verkavelingspatronen. In het stroomgebied van de Maas hebben zich incidenteel lintbebouwingen (Maasbracht, Ohé en Laak, Vissersweert, Brachterbeek) ontwikkeld en daarnaast typische Maasdorpen met een compacte bebouwingsstructuur (Stevensweert, Linne).

Op het hogere Maasterras leidden de vroegste ontginningen tot bebouwingsstructuren van kampen. Dit zijn zeer verspreid gesitueerde hoeven rondom terreinen tussen beken (patroon van gebogen lijnen en oude Maasarmen), omgeven door houtwallen. Het ruimtelijk beeld hier is dat van een kleinschalige landschappelijke structuur aan meanderende wegpatronen (Reuver, Beesel, Boukoul, Posterholt, Vlodrop, Annendaal, Montfort, Hingen, Slek, Gebroek, Dieteren, Susteren). De latere ontginning van velden biedt een ruimtelijk beeld van lineaire bebouwingsstructuren, met een grote openheid en lange zichtlijnen, doordat houtwallen ontbreken (de zone van Swalmen, via Roermond, tot aan weerszijden van de Roer en via Maasbracht en Linne tot aan Susteren).

Tot aan het begin van de 20^e eeuw wordt het gebied gekenmerkt door sterk gespreide bebouwing, parallel aan de waterlopen in een overwegend onbebouwd gebied, zonder duidelijke kernen en incidentele, monumentale kasteelboerderijen en kloostergebouwen.

Doordat velden en kampen in de 20^e eeuw aan elkaar groeien of dichtslibben door gronddeling, ontstaan mengvormen, die momenteel niet overal duidelijk herkenbaar zijn als basispatroon. In deze zone groeien de lintdorpen, die een verzorgende functie hebben voor het omringende agrarische gebied.

De jongste ontginningen liggen aan de randen van het hogere terras en zijn ontwikkeld tot en met de eerste helft van de vorige eeuw. De agrarische gebieden zijn grootschalig, rechthoekig en planmatig van karakter. De bebouwing is sterk verspreid en grootschalig van opzet. Na 1950 zijn de meer

historische basisstructuren door ruilverkavelingen sterk aangetast. Kleinschalige en waardevolle gebieden hebben hierdoor kenmerkende elementen verloren. De ruimtelijke kwaliteit is er ingrijpend gewijzigd door uitwaaiing en dichtslibbing van bebouwing aan bestaande linten. Na 1950 vindt er een sterke uitbreiding plaats met decenniumbuurten. Dit geschiedt in zowel het buitengebied als aansluitend op bestaande kernen. Het gaat dan om geheel nieuwe woonblokken (Maria Hoop, Koningsbosch), met beperkte voorzieningen en een minimale aansluiting op historische structuren. Naast agrarische bedrijven worden aan de randen van kernen en verkeerswegen bedrijventerreinen ontwikkeld op aanvankelijk haast willekeurige locaties.

De regio wordt onderbroken door de stedelijke zone van Roermond, maar vertoont qua gebiedstypologie en typerende beeldvormen veel gelijkenissen. Het gebied bezit karakteristieke uitzichten op de omgeving en doorzichten tussen landschap en bebouwing. Vooral rond de stroomgebieden van de beken is de kleinschalige structuur van het landschap nog goed herkenbaar. De kernen zijn veelal ingebed in een onbebouwd buitengebied. Dit beeld wordt de laatste decennia aangetast, doordat linten uitwaaiëren in de richting van het buitengebied en dichtslibben met bebouwing. Duidelijke begrenzingen tussen bebouwd en onbebouwd gebied bestaan vooral uit natuurlijke randen als waterlopen, bossen of de Maas. Ook worden de randen soms gevormd door “harde” infrastructurele barrières, zoals spoorlijnen, kanalen of autowegen). Kenmerkend voor de kernen is een tot op een bepaalde hoogte bewaarde historische structuur, met daaromheen decenniumbuurten. Intern is er vaak sprake van inbreiding.

Duidelijk afwijkend van boven omschreven beeld zijn de zogenaamde “eilanden”. Deze worden gevormd door de bedrijventerreinen en recreatiecomplexen in het buitengebied. Bedrijventerreinen zijn (vaak kleinschalige) eilanden, die een minimale binding hebben met de bestaande basisstructuur en op zogenaamde zichtlocaties liggen (langs rijkswegen, de A2 of de A73). Zo is tussen Echt en Maasbracht een bovenregionale locatie voor grootschalige bedrijfsontwikkeling tot stand gekomen.

5.3 Kernen en woonbuurten van de gemeente Echt-Susteren

In de hierna volgende beschrijving van de kernen en woonbuurten worden de karakteristieke aspecten kort omschreven. Deze karakteristieken hebben een algemeen karakter en hebben geldingskracht van de gehele gemeente Echt-Susteren. De deelgebieden hebben bijzondere, onderscheidende kenmerken. Hun beschrijving volgt op dit algemene deel.

Veel van de historische woonhuizen en andere objecten en landschappelijke elementen zijn niet meer beeldbepalend of zijn zelfs geheel verdwenen. Dit valt te wijten aan de invulling van jongere bebouwing tussen historische structuren (kern Echt, kern Susteren), waarbij basisstructuren zijn aangetast of zelfs niet worden herkend, en door een grootschalige uitbreiding via decenniumbuurten vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw. De relaties tussen oud en nieuw ontbreken of zijn als harde tegenstelling gepresenteerd.

De uitbreidingen vanaf de jaren zestig vertonen voor de meeste kernen een gelijksoortig beeld, slechts in nuance afwijkend als gevolg van het tijdstip van realisatie. De zichtrelaties met historische gebouwen of objecten zijn beperkt aanwezig of zelfs afwezig. Hierdoor treedt een vervaging op van de beeldkenmerken, met als gevolg dat een typerende karakteristiek ontbreekt. De beleving of het “besef onderdeel uit te maken van een bepaalde kern” vervalt. De specifieke kwaliteit van een kern is niet langer beeldbepalend of “beleefbaar”.

In sommige kernen zijn de historische structuren nog goed herkenbaar en vormen zij waardevolle incidenten. In de gehele gemeente zijn historische linten herkenbaar, evenals vroege wooncomplexen en kleinstedelijke buurten, die een duidelijke kwaliteit hebben in de vorm van een heldere ordening van het stratenpatroon, centrumvorming met duidelijke relaties, zichtlijnen en

authentieke open ruimten (Nieuwstadt, Vissersweert, Illikhoven). De belevingswaarde is hier hoog, omdat het stedenbouwkundig patroon en de korrelgrootte op elkaar zijn afgestemd.

De veelheid aan onderdelen in de woonbuurten wordt vereenvoudigd tot en gegroepeerd in drie hoofdgroepen:

- Woonbuurten rond historische relicten;
- Woonbuurten met blokvormige stratenpatronen (jaren twintig tot vijftig);
- Decenniumbuurten (vanaf jaren zestig tot heden).

De woonbuurten rond historische onderdelen onderscheiden zich van andere buurten. Zij liggen vaak centraal, in de buurt van of rond een radiaal die vanuit de kern loopt. Relaties met de historische onderdelen en hun directe omgeving zijn vaak nog aanwezig. De opbouw van de buurt is kleinschalig en is divers van vormgeving. Typerend is de manier waarop de buurten zijn ingesloten door jongere woonblokken.

Woonbuurten uit de jaren twintig tot vijftig zijn herkenbaar aan een duidelijk stedenbouwkundig blokpatroon, een lage woningdichtheid. Aaneengesloten of rijen woningen worden onderbroken door open ruimten en groene lanen. Kenmerkend is de relatief grote schaal van de buurten, die geen relatie onderhouden met bestaande structuren. In de gemeente Echt-Susteren komen deze buurten niet voor. Incidenteel is deze typologie beperkt tot een enkele straat of een individuele woning.

De decenniumbuurten uit de jaren vijftig en zestig (Wederopbouw) zijn veelal gebaseerd op een ruim blokpatroon, met grote binnenruimten, smalle percelen en een opbouw in stroken. De buurten uit de jaren zeventig en tachtig hebben kleinschalige verblijfsgebieden, zijn in zichzelf gekeerd en optimaal herkenbaar. Ze hebben meanderende straten en “geknikte” blokpatronen (“verdwaalerven”), smalle en ondiepe percelen, met een zeer kleinschalige, “individualistische” vormgeving. Kenmerkend is de zogenaamde “eilandwerking”, omdat de buurten besloten zijn en weinig of geen verbinding hebben met de belendende omgeving.

In deze periode ontstaan hiernaast de typerende “eigenbouwbuurten”, die in alle variëteiten een grote mate van wildheid vertonen. De “onstuimige” toepassing van materialen, kleuren en vormen en de situering op te krappe percelen (met te weinig open ruimte) zijn kenmerkend. Doordat de woningen in kleinschalige gebieden relatief dicht op elkaar staan, wordt de grote verscheidenheid benadrukt.

De buurten vanaf de jaren negentig zijn relatief grootschalig van opzet, met grote stedenbouwkundige vormen en open ruimten. De woningen zijn opgetrokken in uniforme bouwstroken en kennen uniforme bouwstijlen. De kleur- en materiaalkeuze bieden een rustig beeld en getuigen van een streven naar een hoge kwaliteit.

Decenniumbuurten in verschillende omvang en van een verschillende datering zijn te vinden in Susteren (Munsterveld, Middelveld), Echt-Noord, Echt-Zuid en in Nieuwstadt. De decenniumwijken waren reeds in de vorige welstandsnota aangemerkt als welstandsvrij.

Concluderend kan worden gesteld, dat zowel voor de kleinstedelijke zones als voor de kernen in het landelijke gebied een in hoofdlijnen gelijksoortige uitbreiding heeft plaatsgevonden. Deze manifesteerden zich rond of naast bebouwing van oudere datum, variërend van bouwblokken tot straten. De buurten vertonen allemaal stedenbouwkundige kenmerken en vorm- en stijlelementen die typisch zijn voor de laatste decennia. Opgemerkt moet hier worden, dat een bijzondere vorm van uitbreiding wordt vertegenwoordigd door de inbreidingsgebieden. In de zin van ruimtelijke kwaliteit vormen deze gebieden vaak “eilanden”, omdat ze relaties met de omliggende basisstructuren missen. Kenmerkend is bovendien, dat de nieuwe bebouwing qua functie, schaal, verschijningsvorm en kleur op meerdere onderdelen contrasteert met de onmiddellijke omgeving.

6. Gebiedsbeschrijving

Deelgebieden van de gemeente

6.1 Berkelaar

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat overwegend uit lange rechte linten met sterk verspreide bebouwing. Er zijn relatief veel openingen in de linten met doorzichten naar het landschap. De bebouwing is beperkt tot twee kruisende linten. Opvallend is de sterke uitwaaiering van bebouwing waardoor het gebied Maasbrachterweg lijkt aan te sluiten op de noordelijke woonbuurt van Echt. Het aantal invullingen met decenniumwoonbebouwing is vrij hoog. De decenniumbebouwing ligt ver van de straat. De Rijksweg A2, het Julianakanaal en de hoogspanningsleidingen vormen ruimtelijke en visuele barrières. Opvallend zijn de clusters met bebouwing aan de Maasbrachterweg aan de overzijde van de A2 en Lombok.

Stedenbouwkundig

De linten zijn lang en recht met een relatief breed profiel en typerend lage oudere bebouwing (Maasbrachterweg en Kapelstraat). Incidenteel staat oudere bebouwing dicht tegen de weg. Karakteristiek zijn de zichtlijnen in de straten zelf. De bebouwingsstructuur is overwegend zeer open en heeft een lage dichtheid. De inrichting van het openbare gebied is bij de lange rechte linten nog open. Typerend is de sterke menging van (agrarische) bedrijven en woningen. Karakteristiek is de randwerking van velden die tegen de bebouwingsrand aan lopen. De Swaantjesweg is een kenmerkende uitwaaiering van bebouwing en typerend voor de beeldvorm van Berkelaar.

Bebouwing

De sporadisch voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in één bouwlaag met (mansarde)kap, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen (Kapelstraat, Klein Berkelaar). De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones met één of twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving uit de jaren 50-90 in een ruime opzet. Materiaalgebruik is overwegend baksteen toegepast in diverse kleuren. Er komen veel verspreide invullingen voor met eigenbouw uit de jaren 60 tot 90, één of twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. Opvallend zijn de bedrijfsloodsen en reclamevoering aan de Maasbrachterweg. Karakteristiek is de boerderij Swaantjeshof. Monumenten zijn aangegeven op de bijlagen.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de grote diversiteit van bouwvormen binnen de waardevolle en typerende lintstructuur. De belevingswaarde van de bestaande opzet is nog herkenbaar, vooral door de incidentele oudere relicten tussen de decenniumbebouwing. De decenniumwoonbuurten zijn minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de kern.

Welstandsvisie

Het beleid is gericht op het in stand houden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern met bedrijven als ook de overgangen naar het open (agrarisch) gebied.



*Gebiedsafbakening: Maasbrachterweg, Heiweg, autoweg A2,
Klein Berkelaar, Swaantjesweg, woonbuurt Berkelaar*

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Zie beoordelingskaders welstandsniveau 2 op pagina 91.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Berkelaar)
- Monumentenbeleid

Welstandsniveau 2



6.2 De Berk - bedrijventone

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijfsloodsen met incidenteel voorkomende bedrijfswoningen. Het gebied ligt op een zichtlocatie van de Rijksweg en A2. Het bedrijventerrein ligt tegen de woonbuurt Echt Noord en sluit aan op de ladderstructuur van ontsluitingswegen vanuit de woonbuurt. Opvallend zijn de barrières (autosnelweg, spoorlijn en hoogspanningsleidingen) die het gebied omgeven.

Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit een blokpatroon van loodsen en open opslagterreinen langs de noord/zuid structuur Edisonweg en Voltaweg, met haaks daarop aparte toegangswegen. Het gebied lijkt opgesloten tussen A2 en spoorlijn. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone is zeer ruim van profiel. De entreesituatie Industrierweg en Roermondseweg is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt in beperkte mate bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt Noord is omgeven door een groenzone. In de noordelijke randzones is sprake van geleiding van bebouwing en opslagzones. De Nobelweg vormt een front naar de A2, parallel aan een vrije strook ter plaatse van de hoogspanningsleiding.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleiding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.



Gebiedsafbakening: Spoorlijn, Roermondseweg, Voltaweg, Industrierweg, Rijksweg, A2; bedrijventerrein de Berk.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van het gebied waar het beeldkwaliteitsplan "Inbreidingslocatie de Berk" van toepassing is. Zie hiervoor bijlage 7.7.

Welstandsvrij



6.3 Dieteren

Algemene gebiedstypologie

Het gebied Dieteren is gelegen rond een kruispunt van historische linten Roosterderweg, Kerkstraat, Zilstraat en wordt omgeven door decennium-woonstraten van beperkte omvang. De bebouwing waaiert sterk uit langs de Roosterderweg, Echterstraat en Pater v. Heldenstraat. De Maaseikerweg en het bedrijventerrein vormen een harde barrière. De randen van de kern zijn dichtgebouwd met achterzijden en relatief gesloten naar het landschap.

Stedenbouwkundig

Het historische patroon van de Roosterderweg, Kerkstraat en Zilstraat bestaat uit rechte straten met smalle straatprofielen en relatief gesloten wanden met incidenteel oudere bebouwing en veel decenniuminbreidingen. De entreezone tegen de Maaseikerweg aan de Kerkstraat en Roosterderweg is sterk amorf.

Karakteristiek is de meanderende straat rond de kerk met getande rooilijn. Opvallend is de open ruimte rond de Vleutstraat en Mr. Ramakersstraat. Deze is sterk amorf en heeft het beeld van een dorpsweide. De ruimtelijke kwaliteit van de semi-pleintjes voor de kerk wordt niet ondersteund door de inrichting van het openbare gebied. De decenniumuitbreidingen hebben relatief brede straatprofielen binnen de overwegend kleinschalige basisstructuur. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Opvallend is de opbouw in hoge dichtheid en doodlopende woonerven aan de Corneliushof uit de jaren 70-80. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt in beperkte mate de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking.

Bebouwing

De karakteristieke oudere bebouwing in één of anderhalve bouwlaag met mansarde kappen is qua maat en vormgeving bepalend in de kleinschalige basisstructuur. De oudere bebouwing ligt sterk verspreid aan het patroon van historische linten. Decenniuminvullingen in twee bouwlagen met kappen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. Bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de landschappelijke situatie. De decenniuminvullingen zijn minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de gehele kern. De uitwaaiering van woonbebouwing en (agrarische) bedrijven benadelen de karakteristieke belevingswaarde van het Maasdorp in het open rivierlandschap.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overwegingen te worden betrokken. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige (agrarische) bedrijven in de randzones en langs de wegen buiten de kern.



Gebiedsafbakening: kern Dieteren

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Zie beoordelingskaders welstandsniveau 2 op pagina 91.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Dieteren)
- Monumentenbeleid

Welstandsniveau 2



6.4 Dieterderweg - bedrijventerrein

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bedrijventerrein Dieterderweg bestaat uit bedrijven van relatief kleinschalige opbouw en een grootschalig betonpannenbedrijf. Het gebied ligt op een locatie aan de Maaseikerweg en Oude Rijksweg Noord. Het bedrijventerrein grenst aan de woonkern Dieteren en Susteren. Opvallend zijn de amorfe overgangen naar de Maaseikerweg en het agrarisch open gebied aan de Baakhoverweg en het relatief kleinschalige landschap rond de Roode Beek.

Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit kavels langs de bestaande wegen. De bebouwing is sterk verspreid en een planmatige zonering van bebouwing of opslagterreinen ontbreekt. De Oude Rijksweg Noord vormt een harde barrière, zowel ruimtelijk als functioneel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van het gebied. De overgang naar de woonbuurt aan de Maaseikerweg (Pater Van Heldenstraat) is vrij abrupt.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit relatief grootschalige loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen in horizontale geleding. Er is geen structurele opbouw of zonering van de bebouwing. Het materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

Waardering

Het gebied is regulier welstandsgevoelig. Een specifieke ruimtelijke opbouw ontbreekt en de kwaliteit van de belevingswaarde is minimaal ten opzichte van incidenteel architectonische uitwerkingen.

Welstandsvisie

Het welstandbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur met bijzondere aandacht voor het opwaarderen van de uitstraling, vooral in de richting van het omringende gebied. Uitbreidingen en aanpassingen dienen te worden afgestemd op de relatief kleinschalige basisstructuur. De ruimtelijke kwaliteit van dit bedrijfengebied verdient meer aansturing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.



*Gebiedsafbakening: Maaseikerweg, Meijnpasweg,
Roode Beek, Bij de Molen*

Welstandsvrij

Welstandsvrij gebied met behoud van excessenregeling en met uitzondering van de panden die in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zijn aangeduid als karakteristiek.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Dieteren)
- Monumentenbeleid

6.5 Echt kernzone

Algemene gebiedstypologie

De kleinstedelijke kern van Echt is gelegen rond de historische lintbebouwing gebaseerd op een kleinschalige basisstructuur van wegen (Bovenstestraat), Plats en stegen. Markant zijn de uitwaaierende linten langs de historische wegen (Berkelaarsweg, Peyerstraat, Bovenste Eind). Kernvorming is vooral het gevolg van uitbreiding van functies en het voorzieningenniveau. Bestaande gebouwen met commerciële functies en de decenniuminbreidingen met etagewoningen bepalen de belevingswaarde. Opvallend is de harde overgang van het kleinstedelijke milieu naar de lagere of amorfe bebouwingsstructuur aan de randen (Molenbeek, Graaf). Incidenteel contrasteren oudere, relatief grote bouwvolumes sterk met de bestaande korrel. Typerend is de hoge dichtheid door de vele etagewoningen en inbreidingen die het kleinstedelijke karakter in de randzones ondersteunen. Het bedrijventerrein De Loop vormt samen met de verkeerswegen Aasterbergerweg en Zuiderpoort een grote barrière. De belevingswaarde van de Molenbeek is sterk beperkt door de aangrenzende bebouwing.

Stedenbouwkundig

Veel oudere bebouwing ligt aan de Bovenstestraat, Jodenstraat en Plats. Dit zijn licht meanderende straten met relatief gesloten straatwanden en smalle straatprofielen, die sterk variëren ten gevolge van wisselende bebouwingshoogte. In de Bovenstestraat, Plats en Wijnstraat staan karakteristieke panden die in maat en schaal sterk contrasteren met de doorgaans kleinschalige korrel van het gebied. Deze bebouwing bestaat merendeels uit twee lagen met kappen. Het meanderende verloop en de aanwezige pleinen vormen een ruimtelijk dynamisch gebied. De stegen zijn kleinschalig maar smal van profiel en bepalen mede de belevingswaarde. Typerend zijn de onderbrekingen van de relatief gesloten straatwanden door decenniuminvullingen (Ursulinenhof, Hofakker, Gelrestraat), die veelal in de blokvormige binnengebieden doorlopen. De beeldvorm wordt bepaald door de sterke variatie in bebouwing, de relatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en toevoeging van semi-pleintjes en parkeerruimte als een gevolg van de dynamische ontwikkeling van het centrumgebied. Aan de entreepunten staat hoogbouw als oriëntatiepunt, maar de gebieden zijn relatief amorf (Zuiderpoort, Graaf, Diepstraat) door de overgang naar laagbouw en open gebied. Het gebied rond de kerk is amorf door de plotselinge overgang naar kerkhof en parkeergebied. De grootschalige bouwmassa's aan de Aasterbergerweg en Wijnstraat (voormalige school en bedrijfsgebouw De Valk) vormen krachtige oriëntatiepunten bij de toegang tot het centrumgebied aan de verkeerswegen. Het beperkt aanwezige groen accentueert het stedelijke karakter. Aansluitend op Hofakker en Ursulinenhof wordt nog etagewoningbouw ontwikkeld binnen een beeldkwaliteitsplan. De reclamevoering in het bestaande gebied is sterke mate beeldbepalend.



Bebouwing

De monumentale en karakteristieke (historische) gebouwen van eind 19^{de} eeuw en uit de jaren 20 zijn beeldbepalend, maar wijken sterk af van de korrel van de oudere bebouwing (één of twee bouwlagen met langskappen). De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaal zijn overwegend baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing streekeigen natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Karakteristiek zijn de gestucte gevels (Bovenstestraat, Jodenstraat). De decennium-inbreidingen met commerciële voorzieningen en etagewoningen vormen grote contrasten, zowel door vormgeving en schaalorde, als door materiaal- en kleurgebruik. Opvallend is dat door de veelheid aan hoogbouw (drie of vier bouwlagen) een grotere schaalorde rondom de kleinschalige basisstructuur is ontstaan. De lagere bouwhoogte overheerst in de centrale zone. Opvallend zijn de oudere, zeer kleinschalige gebouwen van baksteen in één of anderhalve laag met kappen in de stegen. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de sterke contrastwerking. De karakteristieke beeldvorm wordt bepaald door de kleinschalige basisstructuur van gesloten bouwblokken met veel oudere en incidenteel monumentale panden. De basisstructuur is nog herkenbaar aanwezig (patroon van wegen en stegen). Opvallend zijn de decenniuminvullingen die in maat, vorm, kleur, reclames en materiaal zeer sterk afwijken van de oudere bebouwing. Hierdoor is een nieuw structuurniveau ontstaan dat heel divers is en veel contrasten toont, maar geen specifiek eigen beeldkwaliteit van Echt laat zien. Beeldvorm en ruimtelijke kwaliteit van semi-pleintjes, grote decenniuminvullingen, winkelpassage, achterkanten van bebouwing en parkeerterreinen typeren de dynamiek in het gebied maar bieden niet een beeld met een gebiedseigen karakter.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het deels beschermen en het in sterke mate afstemmen op de overwegend kleinschalige karakteristiek van de kern. Aanpassingen en ingrepen dienen gericht te zijn op een beeldwerking die meer gemeenschappelijke elementen toont. Aanpassingen dienen vooral te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Bijzondere aandacht is gewenst ten aanzien van inbreidingen, evenals ten aanzien van de beeldvorming van achterkanten en randen binnen de woonkern. Binnen het gebied is een beeldkwaliteitsplan "beeldkwaliteitsplan gemeente Echt" vastgesteld.



Gebiedsafbakening: Diepstraat, Graaf, Peyerstraat, Bovenste Eind, Lindestraat, Zuiderpoort, Molenbeek

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Zie beoordelingskaders welstandsniveau 2 op pagina 91.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Peyerstraat)
- Monumentenbeleid

Welstandsniveau 2



6.6 Kerkveld woonbuurt

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurt Kerkveld bestaat uit een grootschalig blokpatroon van wegen. Kenmerkend is de dynamische ontwikkeling binnen de grootschalige woonblokken uit de jaren 50 met voorzieningen rond Nieuwe Markt en hoogbouw aan Peyerstraat, Kerkveldsweg, Stationsweg en Wilhelminalaan. Het gebied sluit aan op de kernzone met voorzieningen. De beeldvorm wordt bepaald door grote contrasten in schaal, bouwvorm en kleuren. Karakteristiek is de gesloten structuur van lintbebouwing aan ontsluitingswegen Wilhelminalaan, Kerkveldsweg en Peyerstraat. De decenniumbuurt bestaat uit diverse patronen van rechte wegen en woonerven. Deze hebben in beperkte mate relaties met overige zones. Opvallend is dat de structuur van decenniuminbreidingen uit de jaren 80 en 90 binnen de grote bouwblokken. Peyerstraat, Wilhelminalaan en de spoorlijn vormen ruimtelijk en functioneel zware barrières.

Stedenbouwkundig

De basisstructuur van jaren 50-60 bouwblokken met strokenbouw tussen de historische linten (Peyerstraat, Kerkveldsweg) is door etagewoningen en hoogbouw veranderd in een nieuwe beeldorde die de contrasten benadrukt. Het gebied vertoont sporadisch kleinschalige woningen en grootschalige villa's uit de jaren 20-30 (Kap. Goossensstraat, Peyerstraat). Grootschalige woonblokken in relatief open structuur staat aan de Tuinstraat en Emmastraat. Zeer kleinschalige jaren 80 inbreidingen in hoge dichtheid liggen aan de Christinastraat, Margrietstraat en Nassauhof. Grootschalige hoogbouw en commerciële voorzieningen bevinden zich aan de Nieuwe Markt, Kerkveldsweg en Stationsweg. Het centrale gebied Nieuwe Markt is amorf door ontbrekende of te lage pleinwanden. De straatprofielen zijn breed met lange zichtlijnen. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde minimaal. Inbreidingsgebieden hebben weinig openbare ruimte en de belevingswaarde wordt bepaald door parkeervoorzieningen. Karakteristiek zijn de groene restzones langs de spoorlijn.

Bebouwing

De bebouwing is sterk verschillend van aard en per straat gegroepeerd. Kenmerkend zijn de grote contrasten in vormgeving en schaal. Grotendeels bestaat het gebied uit ruime zones van twee bouwlagen met kap in stroken of tweekappers in twee bouwlagen in baksteen en met kap. In oudere straten overheersen woningen uit de jaren 20-30 in een kleinschalige structuur. Beeldbepalend zijn de statige villa's uit de periode 20-30 op ruime percelen. Kenmerkend zijn de inbreidingen en vernieuwingen in de bestaande structuur met binnengebieden en hoogbouw die sterk contrasteert met de directe omgeving. Deze bebouwing komt voor in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op de betreffende decenniumvormgeving. De bedrijfsgebouwen aan de Peyerstraat, St.Jorisstraat en Wilhelminalaan zijn beeldbepalend voor de oudere straten in het bestaande gebied. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.



Gebiedsafbakening: Wilhelminalaan, spoorlijn, Peyerstraat, Graaf; woonbuurt Kerkveld.

Waardering

Het gebied is deels welstandsgevoelig door de typerende aaneenschakeling van bouwstructuren binnen een begrensd en dichtbebouwd gebied, gelegen nabij de historische kernzone van Echt. De decenniumstraten zijn niet welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de kern.

Karakteristiek is de beeldvorm van contrasten op diverse punten in het gebied de belevingswaarde domineren

Welstandsvisie

Het beleid is daar waar een welstandsplicht geldt gericht op het in stand houden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur.

Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, dit betreft zowel de belevingswaarde van de kern als ook de overgangen.



Gebiedsafbakening: Wilhelminalaan, spoorlijn, Peyerstraat, Graaf; woonbuurt Kerkveld.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van panden in het cultuurhistorisch ensemble Peyerstraat.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Zie beoordelingskader welstandsniveau 2 op pagina 91.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Peyerstraat)
- Monumentenbeleid

Grotendeels welstandsvrij / deels welstandsniveau 2



6.7 Echt-Noord woonbuurt

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurt van Echt noord wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decenniumuitbreidingen noordelijk van de kernzone tussen spoorlijn en Maasbrachterweg. Karakteristiek is de ladderstructuur van ontsluitingswegen (Olmstraat, Lariksstraat). De afzonderlijke decenniumbuurten van grootschalige blokpatronen liggen tegen elkaar en hebben in beperkte mate relaties onderling en met de overige zones. De noordrand wordt gekenmerkt door een groen scherm tegen het bedrijventerrein de Berk. Opvallend is dat deze structuur doorloopt over het bedrijventerrein. Kenmerkend is de sporadische kleinschalige bebouwing direct aan Wilhelminalaan en Berkelaarsweg. De rijksweg A2, spoorlijn en hoogspanningsleidingen vormen ruimtelijke en functioneel zware barrières.

Stedenbouwkundig

Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters met enkele karakteristieke stedenbouwkundige structuren en overeenkomstige inrichting van het openbaar gebied. Typerend is de sterke menging van woningen en bedrijven aan Wilhelminalaan en Berkelaarsweg. Het woongebied bestaat overwegend uit blokpatronen uit de jaren 50-90. Vooral de zones met bebouwing uit de jaren 70-80 is relatief dicht bebouwd met een beperkte ruimte voor openbaar gebied. Aan de noordranden liggen woonstraten van jongere datum. Tussen Berkelaarsweg en Olmstraat liggen grote rechthoekige blokken met strokenbouw uit de jaren 50-60. Typerend voor de jaren 70-80 is de bebouwing tussen Olmstraat en Lariksstraat in een kenmerkende dichtheid en structuur van woonerven met geknikte bouwstroken en doodlopende straten tussen groene semi-pleintjes. Opvallend is de etagebouw langs de spoorlijn en geluidswal. Tussen Magnoliastraat en Wilhelminalaan liggen blokken met strokenbouw uit de jaren 60-70, afgewisseld met bejaardenwoningen in één laag zonder kap. Treffend is de verdichting met bejaardenwoningen in een bouwlaag zonder kap aan de Olmstraat en incidentele inbreidingen met woningen uit de jaren 90 aan de bestaande structuren van oudere datum (Abeelstraat, Olmstraat).

In het centrale deel liggen voorzieningen rond Ligusterstraat en Cypresstraat aan amorfe straat- en pleinruimten.

Bebouwing

De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones van twee bouwlagen met kap in stroken of tweekappers. Incidenteel vrijstaande woningen in een of twee lagen van eigenbouw. Deze bebouwing dateert variërend van de jaren 60-90 en is uitgevoerd in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op de betreffende decenniumvormgeving. Opvallend zijn verdichtingen zoals het gebied aan de Heggerank met een sterke beslotenheid en bebouwing in één laag. Kenmerkend zijn de zones met etagebouw langs de Zilverparstraat in twee tot drie lagen met kappen. Typerend zijn de oudere straten met een grote menging van bebouwing uit jaren 20-90 (Berkelaarsweg, Wilhelminalaan, St. Jorisstraat en randwegen rond de oudere kernzone) afgewisseld met kleinschalige bedrijven.



*Gebiedsafbakening: Berkelaarsweg, Maasbrachterweg,
Industrieweg, spoorlijn, Wilhelminalaan, Beukstraat;
woonbuurt Echt-Noord.*



Gebiedsafbakening: Berkelaarsweg, Maasbrachterweg, Industrieweg, spoorlijn, Wilhelminalaan, Beukstraat; woonbuurt Echt-Noord.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van de panden die in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zijn aangeduid als karakteristiek.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Peijerstraat)
- Monumentenbeleid

Welstandsvrij



6.8 Echt-Zuid woonbuurt

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurt van Echt zuid wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decenniumuitbreidingen zuidelijk van de kernzone tussen spoorlijn en Bovenste Eind. Karakteristiek is de parallelstructuur van ontsluitingswegen achter de gesloten bebouwinglinten van de Peyerstraat en Bovenste Eind. De decenniumbuurt bestaat uit kleinschalige patronen van meanderende wegen en woonerven en hebben in beperkte mate relaties met overige zones. De zuidrand wordt gekenmerkt door een groenzone tegen de Gebroekerstraat. Opvallend is dat de structuur van woonstraten raakt aan de uitwaaierende bebouwing langs de Gebroekerstraat van Gebroek. Beeldbepalend is het grootschalige bedrijfscomplex aan de Peutenweg. Kenmerkend is de sporadische kleinschalige bebouwing aan de Gebroekerdijk tussen de veelheid van decenniuminvullingen in het historische lint. De spoorlijn vormt ruimtelijk en functioneel zware barrière.



Stedenbouwkundig

Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters met enkele karakteristiek stedenbouwkundige structuren en overeenkomstige inrichting van het openbare gebied. Het woongebied bestaat overwegend uit blokpatronen uit de jaren 60-80. Vooral de zones met bebouwing uit de jaren 70-80 is relatief dicht bebouwd met een beperkte ruimte voor openbaar gebied. Aan de ooststranden liggen woonstraten van jongere datum. Rond de Gildelaan liggen woonerven met tweekappers en vrijstaande woningen. Typisch zijn de doorsteken naar de Peyerstraat en de incidentele inbreidingen. Gebroek bestaat uit oudere bebouwing aan de Gebroekerdijk, met aansluitend een forse uitbreiding van decenniumstraten en uitwaaierende bebouwing aan Ruijtersweg en Gebroekerstraat. De woonbuurt Gebroek sluit sterk aan op de woonbuurt zuid mede door de situering van het grootschalige bedrijf aan de Peutenweg.



Bebouwing

De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones van twee bouwlagen met kap in stroken of tweekappers. Zuidelijk van de Gildelaan staan vrijstaande woningen in één of twee lagen van eigenbouw variërend van de jaren 60-90, in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op de betreffende decenniumvormgeving. Opvallend zijn verdichtingen nabij doorsteken als de Bonkersteeg en Imkerstraat met een sterke beslotenheid. Opvallend is het uitzicht op de achterzijden van bebouwing aan de Peyerstraat. Het gebied Gebroek bestaat uit vrijstaande bebouwing, incidenteel oudere bebouwing in één of anderhalve laag met mansarde kappen of decenniumbebouwing in één of twee bouwlagen op ruime percelen. Het openbare gebied is sterk beperkt en volgt een vaag herkenbaar historisch patroon van wegen. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.



Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de typerende aaneenschakeling van bouwstructuren binnen een begrensd en dichtbebouwd gebied, gelegen nabij de historische kernzone van Echt. De decenniumwoonbuurten zijn minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de randen van de kern. De bedrijfsgebouwen aan de Peutenweg vormen een sterk contrast en zijn beeldbepalend voor het bestaande woongebied.



Gebiedsafbakening: Peyerstraat, spoorlijn, Gebroekerstraat, Bovenste Eind, woonbuurt Echt-Zuid.

Welstandsvrij

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van de panden in het cultuurhistorisch ensemble Peyerstraat.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Peyerstraat)
- Monumentenbeleid



6.9 Bocage

Zie bijlage 7.7: Beeldkwaliteitsplan

6.10 Heide

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit twee parallel lopende woonstraten: Heidestraat en Bosstraat-Rijdtstraat. De bebouwing waaiert sterk uit richting Slek. Het bebouwingspatroon is sterk verschillend binnen de bestaande woonstraten. Opvallend is het kleinschalige cluster met kolonie woningen Kavinkbosch. Het gebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van jaren 20-50 met zeer veel invullingen van decennium-bebouwing. Kenmerkend is situering van de woningen (achterkanten) tegen de waterloop.

Stedenbouwkundig

Het patroon bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en open bebouwingsstructuur. De entreezone aan de Heidestraat wordt gedomineerd door de tunnel onder het spoor die sterk amorf is door de lage bebouwing en het zeer brede profiel. De Rijdtstraat heeft daarentegen een smal profiel. De entree aan de Hommelweg is sterk amorf door de relatief jonge bebouwing in open bebouwingsstructuur die sterk uitwaaiert. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decennium woningbouw in blokpatroon. Het bouwblok Kavinkbosch is gedeeltelijk gerenoveerd en het openbaar gebied is heringericht. Karakteristiek is de situering midden in het agrarisch gebied. De inrichting van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking minimaal. De grootschalige en open zone van de spoorlijn en rangeerterrein vormen een zware visuele en ruimtelijke barrière ten opzichte van de kern Susteren.

Bebouwing

Bebouwing bestaat overwegend uit een kleinschalige basisstructuur. Oudere bebouwing uit de jaren 20 met veel voormalige agrarische gebouwen in een laag met kap staan sterk verspreid langs de Heidestraat. Decenniuminvullingen van twee bouwlagen met kap bepalen het straatbeeld. Bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Woningen in de vorm van eigenbouw komen opvallend veel voor in twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal uit de jaren 80-90 (Broekweg). De uniforme bouwstroken van Kavinkbosch vormen een karakteristiek beeld van koloniewoningen. De belevingswaarde wordt versterkt door de situering buiten de bouwlinten van Heide. Het geheel is grotendeels goed herkenbaar en vormt een waardevol ensemble. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit als woongebied als uitwaaiend lint tegen het agrarische gebied en waterloop. De relatie naar het landschap is van belang voor de woonstraten maar komt door situering aan achterkanten niet sterk tot zijn recht. Het gebied Kavinkbosch is een waardevol en beeldbepalend gebied.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande waardevolle structuren. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overwegingen te worden betrokken. Bijzonder aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de zone Kavinkbosch en de randzones



Gebiedsafbakening: Heidestraat, Broekweg, Rijdtstraat, Kavinkbosch, Bosstraat, Op Koye, spoorlijn, Tunnelstraat; kern Heide.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van de panden die in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zijn aangeduid als karakteristiek.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie
- Monumentenbeleid

Welstandsvrij



6.11 Illikhoven, Kokkelert, Landschapszone

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit meerdere zeer kleinschalige clusters, deels agrarische bebouwing, gelegen in het kleinschalige Maaslandschap. De ruimtelijke en visuele barrières van het Julianakanaal, autoweg A2 en hoogspanningsleidingen doorsnijden het gebied. De bebouwing is zeer beperkt en de clusters liggen sterk geïsoleerd in het landschap. Beeldbepalend zijn de hoogspanningsleidingen en dijklichamen, die visuele barrières vormen vanuit landschappelijk oogpunt. Karakteristiek zijn de kleinschalige dijkkjes en waterlopen die in de Maas uitmonden.

Stedenbouwkundig

De straatruimten zijn wisselend van profiel door de spreiding van bebouwing, meanderend, vaak gehoekt of geknikt rond een kruispunt. Karakteristiek zijn de doorzichten in de straten zelf en tussen de bebouwing naar het open landschap. De inrichting van het openbare gebied is opvallend open, met grindstroken langs het asfalt. Illikhoven bestaat uit een meanderend lint met tweezijdige bebouwing oostelijk van de Maasdijk. Het straatprofiel is relatief breed met karakteristieke poortelementen aan de entreepunten. Markant is de dries bij de Wilgenhof. Opvallend is het grote aantal decenniumwoningen in de linten.

Visserweert bestaat uit een geknikt lint, enkelzijdig bebouwd tegen de Maasdijk met karakteristieke getande rooilijnen en zeer kleinschalige ruimtelijke opbouw. Karakteristiek is het uitzicht over de Maas vanaf de dijk.

Kokkelert is een lintbebouwing haaks op de Maasdijk, aansluitend op de Kempstraat over de Maaseikerweg. Karakteristiek zijn de haast gesloten straatwanden van Kokkelert en de drie-vormige pleinruimte, met de zeer kleinschalige bebouwing die tegen de Maasdijk oploopt. De Kempstraat bestaat uit een eenzijdig bebouwd lint met sterk verschillende bebouwing.

Bebouwing

De voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in één of twee bouwlagen met kap, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen. Opvallend bij oudere bebouwing is de situering aan de straatzijde, sterk vooruitspringend en met een voorruimte naast het hoofdgebouw. De bebouwing is grotendeels kleinschalig en in een open structuur in decenniumvormgeving. Karakteristiek is de menging van (voormalige) agrarische gebouwen en decenniumbebouwing. Kenmerkend zijn incidentele monumentale gebouwen of complexen, die in relatie met de directe omgeving van het kleinschalig landschap of karakteristieke pleinruimten waardevolle ensembles vormen. Monumenten zijn aangegeven op de bijlagen.



Gebiedsafbakening: Kokkelert, Maaseikerweg, Julianakanaal, Illikhoven, Maas; woongebieden Illikhoven, Visserweert, Kokkelert, Lanterdijk.

Waardering

Het gebied is zeer welstandsgevoelig door de kleinschalige waardevolle opzet gelegen in het landschap. De belevingswaarde is relatief hoog. Deze wordt bepaald door de oudere onderdelen en de nog goed herkenbare basisstructuur van het gebied. De beleving wordt zeer sterk beïnvloed door grootschalige agrarische bedrijven in de randzone en de (visuele) barrières van hoogspanningsleiding en dijklichamen van Julianakanaal en A2.

Welstandsvisie

Het beleid is gericht op het beschermen van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern met bedrijven als ook de overgangen naar het open (agrarisch) gebied.



Gebiedsafbakening: Kokkelert, Kempstraat, Oevereind, Julianakanaal, woonbuurt Roosteren, Maaseikerweg, Julianakanaal, Illikhoven, Maas; woongebieden Illikhoven, Visserweert, Kokkelert, Lanterdijk, Hoekstraat, Oevereind.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders.

- Zie beoordelingskader welstandsniveau 2 op pagina 91.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie
- Monumentenbeleid

Welstandsniveau 2



6.12 Koningsbosch

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat overwegend uit lange rechte linten met sterk verspreide bebouwing in een grootschalig blokpatroon met onbebouwde binnenvelden (langs Haverterstraat en Prinsenbaan). Typerend zijn de openingen in de linten met doorzichten naar het landschap en de agrarische binnenterreinen. De kernvorming in Koningsbosch is het gevolg van concentratie van bebouwing aan straten binnen de linten. Opvallend is de sterke uitwaaiering van bebouwing waardoor de gebieden Molenweg en Echterbosch aaneengesloten lijken. De verdichting met decennium woonbebouwing is vrij hoog. De afzonderlijke decenniumbuurten hebben minimaal relaties met de oudere lintstructuur. De verkeerswegen (Prinsenbaan, Kerkstraat) vormen barrières. De windmolens en hoogspanningsleiding aan de oostzijde vormen visuele barrières vanuit landschappelijk oogpunt.

Stedenbouwkundig

De linten zijn lang en recht met een relatief breed profiel en typerend lage oudere bebouwing (Kerkstraat, Molenweg, Prinsenbaan). Incidenteel staat oudere bebouwing dicht tegen de weg. Karakteristiek zijn de zichtlijnen in de straten zelf. Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters rond het Koningsplein. Markante ruimten langs Kerkstraat en Prinsenbaan zijn sterk amorf door de relatief lage of ontbrekende straatwanden. Het Koningsplein met de lange bouwstroken in twee bouwlagen is karakteristiek voor de jaren 50-60, maar de grote pleinruimte is sterk amorf. Opvallend is de inbreiding aan de Karel V straat en Mauritsshof met hoge dichtheid en beslotenheid met minimale aansluiting op de basisstructuur. De bebouwingsstructuur is overwegend zeer open en heeft een lage dichtheid. De inrichting van het openbare gebied is bij de lange rechte linten nog opvallend open, met brede grindstroken langs het asfalt (Molenweg, Koestraat, Haverterstraat). Enkele straten zijn recent als erven ingericht met groene onderbrekingen in de typerende lange en rechte zichtlijnen. Markant zijn de open agrarische binnenterreinen. Het kruispunt Prinsenbaan Kerkstraat met rotonde en kerkplein is sterk amorf door de verkeerstechnische inrichting en de ontbrekende straatwanden.

Bebouwing

De sporadisch voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in één bouwlaag met (mansarde) kap, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen. Opvallend bij oudere bebouwing is de incidentele uitvoering in stucwerkgevels de situering aan de straatzijde, sterk vooruitspringend en voorruimte naast het hoofdgebouw. De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones met een of twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving en incidenteel strokenbouw uit de jaren 50-60 in een ruime opzet (Op den Driessen). Materiaalgebruik is overwegend baksteen toegepast in diverse kleuren. Opvallend zijn verdichtingen zoals het gebied Mauritsshof, Karel V straat (jaren 80) en Frederikstraat (jaren 90) met geknikte straat en pleintjes. Er komen veel verspreide invullingen voor met eigenbouw uit de jaren 90, één of twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. Opvallend zijn de bedrijfsloodsen en reclamevoering aan de Prinsenbaan. Karakteristiek zijn het klooster en de kerk aan de Prinsenbaan-Kerkstraat. Monumenten zijn aangegeven op de bijlagen.



Gebiedsafbakening: Kerkstraat, Prinsenbaan, Kap. Verdonkschotstraat, Koestraat, Molenweg. gebied Koningsbosch.



Gebiedsafbakening: Kerkstraat, Prinsenbaan, Kap. Verdonkschotstraat, Koestraat, Molenweg. gebied Koningsbosch.



*Gebiedsafbakening: Kerkstraat, Prinsenbaan, Kap.
Verdonkschotstraat, Koestraat, Molenweg. gebied
Koningsbosch.*

Welstandsvrij

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van de panden die in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zijn aangeduid als karakteristiek.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie
- Monumentenbeleid

6.13 De Loop bedrijventone

Algemene gebiedstypologie

Dit gebied bestaat uit fragmenten van woonstraten en bedrijven van sterk verschillende schaal en opbouw, die in de loop der jaren door de aanwezige infrastructuur ruimtelijk in een isolement terecht zijn gekomen. Het oude patroon van wegen is nog deels aanwezig: Lindestraat, Aasterbergerweg, St. Janskamp (voormalig tracé Trambaan) en Molenbeek. Ook zijn er nog relictten van industrie, zoals de voormalige monumentale dakpannenfabriek De Valk. Het gebied bestaat overwegend uit oude en nieuwe, veelal grootschalige bedrijfsloodsen en opslagterreinen die abrupt grenzen aan het centrumgebied van de kern Echt. Opvallend zijn de barrières (autosnelweg A2, Julianakanaal en hoogspanningsleidingen) die het gebied omgeven en doorsnijden. De Molenbeek vormt de oost- en noordgrens van het gebied, maar is als landschappelijk element minimaal van invloed op de belevingswaarde.

Stedenbouwkundig

Het gebied De Loop bestaat uit meerdere blokken tussen ontsluitingswegen, maar bestaat overwegend uit loodsen en open opslagterreinen. Het gebied ligt ingesloten tussen het Julianakanaal en de Molenbeek. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone is zeer ruim van profiel waardoor de entreesituatie rond de Aasterbergerweg amorf is. De inrichting van het openbare gebied draagt in beperkte mate bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt centrum is deels omgeven met de groene beekzone. Aan de Zuiderpoort is sprake van geleiding van bebouwing en opslagzones. Aan de Aasterbergerweg en Loperweg liggen linten met woningen, ingebouwd tussen bedrijven. Het gebied is in ontwikkeling op diverse onderdelen. Het gebied Palmbrugweg-Bellekeweg vormt een randzone met verspreide bebouwing van woningen, loodsen en opslagterreinen. Het gebied tussen A2 en Julianakanaal is grotendeels open (opslag)terrein aan de havenzone.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleiding. Er is geen structurele opbouw of zoning van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

De woonlinten zijn sterk verschillend in maat en vormgeving en hebben minimaal binding met de aangrenzende woonzone van Echt centrum. Incidentele villa's zijn karakteristiek voor het gebied. Markant zijn de grootschalige monumentale gebouwen van de voormalige dakpannenfabriek van De Valk aan de Aasterbergerweg, overwegend gebouwd in baksteen. Karakteristiek is het pakhuis aan de Haven uitgevoerd in beton in vormgeving van nieuwe zakelijkheid. De haven met de kanaalbrug en keerlus vormen een kenmerkend ensemble van de jaren 20.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door het grotendeels ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw, evenals vanwege de incidenteel voorkomende waardevolle incidenten van industriële vormgeving of hoogwaardige architectonische uitwerkingen.



Gebiedsafbakening: Molenbeek, Palmbrugweg, Bellekeweg, Julianakanaal.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van de panden die in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zijn aangeduid als karakteristiek.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie
- Monumentenbeleid

Welstandsvrij



6.14 Maria Hoop

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat overwegend uit lange rechte linten met sterk verspreide bebouwing in een grootschalig blokpatroon met onbebouwde binnenvelden. Typerend zijn de openingen in de linten met doorzichten naar het landschap en de agrarische binnenterreinen. De kernvorming in Maria Hoop is het gevolg van concentratie van bebouwing aan straten binnen de linten. Opvallend is de sterke uitwaaiering van bebouwing waardoor de gebieden Maria Hoop en Putbroek, Echterbosch aaneengesloten lijken. De verdichting met decennium woonbebouwing is vrij hoog. De afzonderlijke decenniumbuurten hebben minimaal relaties met de oudere lintstructuur. De karakteristieke ligging tegen de bosrand is beperkt beleefbaar. De verkeerswegen (Prinsenbaan, Annendaalderweg, Waldfeuchterbaan) vormen barrières.

Stedenbouwkundig

De linten zijn lang en recht met een relatief breed profiel en typerend lage oudere bebouwing (Diergaarderstraat-west, Springweg). Incidenteel staat oudere bebouwing dicht tegen de weg. Karakteristiek zijn de zichtlijnen in de straten zelf. Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters. Markante ruimten langs Kerkweg en Annendaalderweg zijn sterk amorf door de relatief lage of ontbrekende straatwanden. Opvallend is de inbreiding Schellaertstraat-Hertenstraat in het terreindal met minimale aansluiting op de basisstructuur. De bebouwingsstructuur is zeer open en heeft een lage dichtheid.

De inrichting van het openbare gebied is bij de lange rechte linten nog opvallend open, met brede grindstroken langs het asfalt. Enkele straten zijn recent als erven ingericht met groene onderbrekingen in de typerende lange en rechte zichtlijnen. De clusters Putbroek en Echterbosch bestaan uit sterk verspreide bebouwing aan de doorgaande wegen.

Bebouwing

De sporadisch voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in één bouwlaag met (mansarde)kap, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen. Opvallend bij oudere bebouwing is de incidentele uitvoering in stucwerkgevels, de situering aan de straatzijde, sterk vooruitspringend of met getande rooilijn en de voorruimte naast het hoofdgebouw. De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones met één of twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving en incidenteel strokenbouw uit de jaren 50-60 in een ruime opzet. Materiaalgebruik is overwegend baksteen toegepast in diverse kleuren. Opvallend zijn verdichtingen zoals het gebied Hertenstraat met meanderende straat en pleintjes. Er komen veel verspreide invullingen voor met eigenbouw uit de jaren 90, één of twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. Karakteristiek zijn enkele boerderijgebouwen en de kerk met het klooster aan de Annendaalderweg. Monumenten zijn aangegeven op de bijlagen.



Gebiedsafbakening: Annendaalderweg, Echterboschbaan, Waldfeuchterbaan, Prinsenbaan. Gebied: Maria Hoop, Putbroek (Aan-den-Berg), Echterbosch.

Welstandsvrij



Gebiedsafbakening: Annendaalderweg, Echterboschbaan, Waldfeuchterbaan, Prinsenbaan. Gebied Maria Hoop, Putbroek (Aan-den-Berg), Echterbosch.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van het cultuurhistorisch ensemble Annendaalderweg, Diergaarderstraat West, Torenweg.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie
- Monumentenbeleid

Welstandsvrij



6.15 Nieuwstadt kern

Algemene gebiedstypologie

De kernzone van Nieuwstadt wordt gekenmerkt door een historisch blokpatroon met een relatief kleinstedelijke structuur rond het Marktplein. Het historische patroon van wegen, plein en stegen met lintbebouwing is karakteristiek en nog goed herkenbaar. Deze zeer kleinschalige structuur van straten en bebouwing is gebaseerd op het rechthoekige patroon van gesloten straatwanden met smalle profielen, walstraten (St. Janswal, Kloosterwal) en achterstraten (Oude Staat, Kleine Staat). Typisch is de onbebouwde zone met tuinen (Elsenewal, Haverterpoort, Hoordstraat). Kenmerkend is de locatie van de kerk op een terreinhoogte aan de rand van de kern.

Stedenbouwkundig

Karakteristiek is het blokpatroon met stegen en het marktplein. Door de beslotenheid heeft het gebied een kwaliteit van kleinstedelijkheid. Straten hebben smalle profielen met sterk wisselende bouwhoogte (één bouwlaag tot 2 of 3 hoge bouwlagen met kappen) en gesloten wanden. Het kerngebied is ruimtelijk sterk begrensd door de Grachtstraat, Schoolstraat, Hoordstraat en St. Janswal. De ruimte voor de kerk is amorf door de hoogteverschillen en de doorzichten over het kerkhof. Decenniumuitbreidingen zijn beperkt in omvang. De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking. Grootschalige woonbuurten liggen buiten het kerngebied.

Bebouwing

De bebouwing van de kern Nieuwstadt betreft karakteristieke, veelvoorkomende historische en oudere bebouwing, die qua maat en vormgeving past in een kleinschalige basisstructuur. Opvallend zijn incidentele decenniuminvullingen die sterk historiserend zijn vormgegeven. Incidenteel komt etagebouw voor (Millenerpoort) die qua schaal en korrel sterk afwijkt van de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode of gestucte) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing van oudsher in de streek veelgebruikte natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Het gehele gebied vormt een waardevol klein ensemble. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalend structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (ensemble).

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en in stand houden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige bedrijven in de omgeving van de kernzone.



Gebiedsafbakening: Grachtstraat, Schoolstraat, Hoordstraat, Elsenuwal, kernzone Nieuwstadt.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders.

- Zie beoordelingskader welstandsniveau 2 op pagina 91.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Nieuwstadt)
- Monumentenbeleid

Welstandsniveau 2



6.16 Nieuwstadt woonbuurt

Algemene gebiedstypologie

De woonbuurt van Nieuwstadt wordt gekenmerkt door relatief grootschalige uitbreidingen rondom de oudere kernzone met een uitloper van woonstraten aan de Limbrichterweg. Het woongebied ligt tussen Geleenbeek en Vloedgraaf. De afzonderlijke decenniumbuurten van grootschalige blokpatronen liggen tegen elkaar en hebben in beperkte mate relaties, zowel onderling als met de oude kernzone. Kenmerkend is de uitwaaiende bebouwing Limbrichterweg en Millenerweg. De oostrand wordt gekenmerkt door een groen scherm tegen de Vloedgraaf. Karakteristiek is de opbouw van decenniumstraten tussen het historisch patroon van Millenerweg, Haverterweg, Grachtstraat dat vanuit het centrum doorloopt in de woonstraten. De rijksweg Op de Baan en spoorlijn vormen ruimtelijk en functioneel een zware barrière. Kenmerkend is de sporadische kleinschalige bebouwing direct aan de weg. Markant is de overgang van woonbuurt naar bedrijventerrein (Sittard) aan de Millenerweg.

De belevingswaarde van de waterlopen binnen het woongebied is minimaal.

Stedenbouwkundig

Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters met enkele karakteristieke stedenbouwkundige structuren en overeenkomstige inrichting van het openbaar gebied. Het toegangsgebied rond de Op de Baan is sterk amorf door de groene restzones en de sterk civiele inrichting van de kruispuntgebieden. Typerend is de sterke menging van woningen en bedrijven. Het woongebied bestaat overwegend uit blokpatronen uit de jaren 50-70 met verdichtingen uit de jaren 70-80. Aan de noordranden liggen woonstraten van jongere datum. Tussen Haverterweg en Millenerweg liggen blokken met strokenbouw uit de jaren 70 met veel een kenmerkende dichtheid en doodlopende straten tussen grootschalige groene corridors. Tussen Haverterweg en Beijerstraat staan merendeels tweekappers afgewisseld met bungalows in een blokpatroon uit de jaren 60-90 in sterk verschillende vormgeving en relatief hoge dichtheid. De omgeving Grachtstraat-Reinald van Gelrestraat bestaat uit jaren 80 woningen met woonstraten in ontwikkeling (jaren 90-00) ter plaatse van het voormalige sportpark. Opvallend is de verdichting met bejaardenwoningen in één bouwlaag zonder kap aan de Gelrehof.

Bebouwing

De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones van twee bouwlagen met kap in stroken of tweekappers. Incidenteel vrijstaande woningen in één of twee lagen van eigenbouw variërend van de jaren 60-90, in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op de betreffende decenniumvormgeving. Opvallend zijn verdichtingen zoals het gebied aan de Vlonderstraat en Gelrehof. Kenmerkend zijn de zones met strokenbouw zoals de Markies de Schenkweg. Typerend zijn de oudere straten met een grote menging van bebouwing uit jaren 20-90 (Millenerweg, Haverterweg, Limbrichterweg en randwegen rond de oudere kernzone).



Gebiedsafbakening: Op de Baan, Aan de Linde, Limbrichterstraat, Kruisweide, spoorlijn, Op het Leurke, Beijerstraat, Randenborgweg, Millenerweg, Op de Brug, Hoordstraat, Schoolstraat, Grachtstraat; woonbuurt Nieuwstadt.



*Gebiedsafbakening: Op de Baan, Aan de Linde,
Limbrichterstraat, Kruisweide, spoorlijn, Op het Leurke,
Beijerstraat, Randenborgweg, Millenerweg, Op de Brug,
Hoordstraat, Schoolstraat, Grachtstraat; woonbuurt
Nieuwstadt.*

Welstandsvrij

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling.

6.17 Oud-Roosteren landschapszone

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit meerdere zeer kleinschalige clusters deels agrarische bebouwing gelegen in het kleinschalige Maaslandschap. De ruimtelijke en visuele barrières van het Julianakanaal, autoweg A2 en hoogspanningsleidingen doorsnijden het gebied. De bebouwing is sterk beperkt en de clusters liggen zeer geïsoleerd in het landschap. Beeldbepalend zijn de grootschalige elementen van hoogspanningsleiding en dijklichamen die visuele barrières vormen vanuit landschappelijk oogpunt. Karakteristiek voor de gebieden is de herkenbaarheid van de clusters in het gedeeltelijk kleinschalige landschap en de waterlopen die in de Maas uitmonden.

Stedenbouwkundig

De straatruimten zijn wisselend van profiel door de spreiding van bebouwing, meanderend, vaak gehoekt of geknikt rond een kruispunt. Karakteristiek zijn de doorzichten in de straten zelf en tussen bebouwing naar het open landschap. De inrichting van het openbare gebied is opvallend open, met grindstroken langs het asfalt.

Ophoven bestaat uit een zeer kleinschalig cluster van (voormalige) agrarische gebouwen op het kruispunt van Bellekeweg en Ophoven. Kenmerkend is de Middelsgraaf en Molenbeek met sluisen en bruggen (oude tramlijn), tegen het natuurgebied de Doort. Beeldbepalend zijn de autoweg A2 en kanaaldijk.

Oud Roosteren bestaat uit enkele oudere en kleinschalige (voormalige) boerderijgebouwen en relatief veel decenniumbebouwing, verstopt onder de taluds van de autoweg A2 en de kanaalbrug, waardoor de belevingswaarde wordt gedomineerd. De straatruimte is geknikt en gehoekt met wisselende profielbreedten. Karakteristiek is de kerkhofruimte tegen de Geleenbeek langs de bebouwing aan Oud Roosteren.

Baakhoven bestaat uit een kleinschalig cluster (voormalige) agrarische bebouwing gesitueerd pal tegen de autoweg A2. De gebouwen aan Baakhoven en Baakhoversteeg zijn kleinschalig van opzet in een open structuur.

Bebouwing

De voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in één of twee bouwlagen met kap, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen. Opvallend bij oudere bebouwing is de situering aan de straatzijde, sterk vooruitspringend en met de voorruimte naast het hoofdgebouw. De bebouwing is grotendeels kleinschalig en in een open structuur in decenniumvormgeving. Karakteristiek is de menging van (voormalige) agrarische gebouwen en decenniumbebouwing. Monumenten zijn aangegeven op de bijlagen.



Gebiedsafbakening: Bellekeweg, Molenbeek, Geleenbeek, Gebroekerstraat, Julianakaan en Maas; woongebieden Ophoven, Oud Roosteren en Baakhoven.

Waardering

Het gebied is zeer welstandsgevoelig door de kleinschalige waardevolle opzet gelegen in het landschap. De belevingswaarde is relatief hoog en het wordt bepaald door de oudere onderdelen en de nog goed herkenbare basisstructuur van het gebied. De beleving wordt zeer sterk beïnvloed door grootschalige agrarische bedrijven in de rondzone en de (visuele) barrières van hoogspanningsleiding en dijklichamen van Julianakanaal en A2.

Welstandsvisie

Het beleid is gericht op het beschermen van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel met betrekking tot de belevingswaarde van de kern met bedrijven als ook de overgangen naar het open (agrarisch) gebied.



Gebiedsafbakening: Bellekensweg, Molenbeek, Geleenbeek, Gebroekweg, Julianakaan en Maas; woongebieden Ophoven, Oud Roosteren en Baakhoven.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders.

- Zie beoordelingskader welstandsniveau 2 op pagina 91.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Kokkelert, Vissersweert, Illikhoven)
- Monumentenbeleid

Welstandsniveau 2



6.18 Pey-Schilberg woonbuurt

Algemene gebiedstypologie

Het woongebied bestaat uit grootschalige blokpatronen tussen en rond het historische patroon van wegen. Oudere structuren zoals de Oude Baan, Heerweg, Dorpsstraat en Schoolstraat zijn momenteel beperkt tot markante woonstraten met karakteristieke gebouwen uit de jaren 20. De woongebieden zijn door lintbebouwing praktisch aaneengegroeid van Kerkveld tot Pepinusbrug en vanaf St. Joost tot Sleik. Kenmerkend is de huidige doorsnijding door verkeerswegen Rijksweg Zuid, Rijksweg Noord, Bosstraat - Houtstraat en spoorlijn. De linten bevatten veel oudere bebouwing en bedrijfsgebieden, inherent aan de functie van doorgaande wegen. Karakteristiek is de steenfabriek aan de Kerkveldsweg oost en hallen aan de Rijksweg zuid. De gebieden tussen de verkeerswegen zijn grotendeels volgebouwd en ingevuld met decenniumbuurten in verschillende vormen en dichtheid. De versnippering van het gebied is een karakteristiek kenmerk in de woonzone. Opmerkelijk zijn de recente inbreidingen in hoge dichtheid binnen de relatief grootschalige en open structuur. De spoorlijn, Rijksweg en Bosstraat - Houtstraat vormen ruimtelijke en visuele barrières tussen de dichtbebouwde woongebieden.

Stedenbouwkundig

Het historische patroon van meanderende wegen is sporadisch herkenbaar door de incidentele en verspreide bebouwing uit de jaren 20 of ouder (Heerweg, Dorpsstraat, Op den Drees, Schoolstraat, Wolfsberg, Hoogveldsweg). Het grootschalig patroon (Wilhelminalaan-Echterstraat, Bosstraat-Houtstraat, Rijksweg Zuid en Noord, Hoogveldsweg, Dorpsstraat) bestaat uit ontsluitingswegen met zeer brede profielen en lange rechtstanden. Hieraan staat veel oudere en kleinschalige bebouwing in een gesloten structuur van lintbebouwing. De grootschalige uitbreidingen van jaren 50-60-70 bouwblokken liggen opgesloten tussen de barrières en hebben minimaal relaties met de aangrenzende gebieden. De beeldvorm wordt overheerst door grootschalige woonblokken in relatief open structuur (Seringenstraat, Dr. Poelsplein, Kleefstraat, Jacobastraat, Huberstuistraat, Willibrordusstraat) en kleinschalige jaren 80 inbreidingen (Littersven, Venstraat, Patriciushof, Kerkstraat) in hoge dichtheid. Opvallend is het gebied Hoogveldsweg met open binnengebieden achter de lintbebouwing. Grootschalige hoogbouw en commerciële voorzieningen (Chatelainplein, Houtstraat) versterken de beeldvorm die bepaald wordt door grote contrasten.

De inrichting van het openbare gebied ondersteunt de belevingswaarde minimaal. Haast historisch is de inrichting rond Op den Drees - Leifert met gravelstroken en de Dorpsstraat met de dorpsweiden. De open ruimte rondom de kerk aan de Houtstraat is typerend voor de groei en opbouw van woonzones tegen de barrières waardoor amorfe gebieden en restruimten ontstaan. Het Chatelainplein is als ruimte amorf door de sterke verschillen in straatwanden ondanks de relatief hoogwaardige inrichting van het openbare gebied. Het kruispunt Echterstraat-Hoogveldsweg is sterk amorf en typerend voor de open bebouwingsstructuur van de oudere linten.



Gebiedsafbakening: Wilhelminalaan, Echterstraat, Bergstraat, Kranenbroekerweg, Vulensbeek, Wolsberg, Brugweg, Dorpsstraat, Rijksweg zuid, Lammertiend, spoorlijn; woonbuurten Pey, Schilberg en Hingen.

Stedenbouwkundig – vervolg

Inbreidingsgebieden hebben weinig openbare ruimte en de belevingswaarde wordt bepaald door parkeervoorzieningen. De belevingswaarde van de Rijksweg wordt overheerst door sterk verspreid staande bedrijfsgebouwen en open terreinen waardoor het gebied ruimtelijk sterk amorf is. Karakteristiek zijn de groene restzones langs de spoorlijn en rond de Rijksweg Noord en zuid. De entreezones zijn amorf door de uitwaaiende bebouwing die weinig ruimtelijke geleiding geeft. Vooral het kruispunt Houtstraat - Rijksweg is sterk amorf door de civiele inrichting van de grote oppervlakte en ontbrekende straatwanden.

Bebouwing

De bebouwing is sterk verschillend van aard en per straat gegroepeerd. Kenmerkend zijn de grote contrasten in vormgeving en schaal. Grotendeels bestaat het gebied uit ruime zones van twee bouwlagen met kap in stroken of tweekappers, in twee bouwlagen van baksteen met kap. In oudere straten staan veel woningen uit de jaren 20-30 tussen vele decenniuminvullingen in een overwegend kleinschalige structuur. Kenmerkend zijn de inbreidingen en vernieuwingen met binnengebieden en etagewoningen die zeer sterk contrasteren met de directe omgeving. Gebouwen komen voor in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op de betreffende decenniumvormgeving. Eigenbouw gebiedjes staan vooral aan de randen en binnen de oude linten (Littersven, Op den Dijk). Opvallend zijn de grotere woongebieden met relatief uniforme woningen in twee lagen met typerende stedenbouwkundige patronen. De grootschalige bouwvolumes in de Houtstraat vormen zeer sterke contrasten met de bestaande omgeving in schaal, kleur en vormgeving.

De bedrijfsgebouwen aan de Bosstraat, Wilhelminalaan, Houtstraat, Rijksweg Noord en Zuid zijn beeldbepalend voor de belevingswaarde in het bestaande gebied. Karakteristiek en waardevol is het gebiedje rond de kapel Schilberg.

Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.



Gebiedsafbakening: Wilhelminalaan, Echterstraat, Bergstraat, Kranenbroekerweg, Vulensbeek, Wolsberg, Brugweg, Dorpsstraat, Rijksweg Zuid, Lammertiend, spoorlijn; woonbuurten Pey, Schilberg en Hingen.



Gebiedsafbakening: Wilhelminalaan, Echterstraat, Bergstraat, Kranenbroekerweg, Vulensbeek, Wolsberg, Brugweg, Dorpsstraat, Rijksweg Zuid, Lammertiend, spoorlijn; woonbuurten Pey, Schilberg en Hingen.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van het cultuurhistorisch ensemble Pey-Dorpsstraat en de panden die in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zijn aangeduid als karakteristiek.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Kokkelert, Vissersweert, Illikhoven)
- Monumentenbeleid

Welstandsvrij



6.19 Roosteren lintzone

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit meerdere clusters deels of voormalige agrarische bebouwing gesitueerd in het kleinschalige Maaslandschap. De bebouwing is beperkt en de clusters liggen aan de rand van de woonbuurt Roosteren. Karakteristiek zijn de dijkjes en de uitzichten op het Maaslandschap. Tekenend zijn de monumentale gebouwen.

Stedenbouwkundig

De straatruimten zijn meanderend en wisselend van profiel door de spreiding van bebouwing. Karakteristiek zijn de doorzichten in de straten zelf en tussen bebouwing naar het open landschap. De inrichting van het openbare gebied is opvallend open, met grindstroken langs het asfalt en de dijkwaluds. Het gebied Hoekstraat ligt tegen de woonbuurt Roosteren aan en bestaat uit een dubbele weg aan weerszijden van een groene ruimte (dorpsweide) aansluitend op kasteelhoeve Eyckholt langs de Maaseikerweg. De straatwanden lijken haast stedelijk door de bouwhoogte en beslotenheid. Opvallend is de hoogbouw achter het Roosterhoevecomplex.

Oevereind bestaat uit (voormalige) agrarische bebouwing gelegen op een terreinhoogte tussen de Passtraat - Oevereind en de Jan Petersstraat. De bebouwing varieert sterk in volume en bouwvorm. Markant is de grote hoeve aan Oevereind met het goed aangepaste grote stalgebouw naast de oudere gebouwen. Karakteristiek is het uitzicht over het Maasgebied.

Bebouwing

De voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in één of twee bouwlagen met kap, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen. Opvallend bij oudere bebouwing is de situering aan de straatzijde, sterk vooruitspringend en met een voorruimte naast het hoofdgebouw. Karakteristiek is de menging van (voormalige) agrarische gebouwen en decenniumbebouwing. Kenmerkend zijn incidentele monumentale gebouwen of complexen met de directe omgeving van het kleinschalig Maaslandschap of karakteristieke pleinruimten. Monumenten zijn aangegeven op de bijlagen.

Waardering

Het gebied is zeer welstandsgevoelig door de kleinschalige waardevolle opzet gelegen in het landschap. De belevingswaarde is relatief hoog en het wordt bepaald door de oudere onderdelen en de nog goed herkenbare basisstructuur van het gebied. De beleving wordt zeer sterk beïnvloed door grootschalige agrarische bedrijven in de randzone.

Welstandsvisie

Het beleid is gericht op het beschermen van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern met bedrijven als ook de overgangen naar het open (agrarisch) gebied.



Gebiedsafbakening: Hoekstraat, Passtraat, Oevereind, Jan Petersstraat, Eyckholtstraat.

Welstandsniveau 2

Gebiedsgerichte beoordelingskaders.

- Zie beoordelingskader welstandsniveau 2 op pagina 91.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble De Pas-Oevereind)
- Monumentenbeleid



6.20 Roosteren woonbuurt

Algemene gebiedstypologie

Het gebied is gelegen tegen de historische linten Eyckholtstraat en Passtraat en bestaat grotendeels uit decenniumwoonstraten van beperkte omvang. De bebouwing waaiert sterk uit langs de Kasteel ter Borchstraat en Molenstraat richting Oud Roosteren. Het Julianakanaal, de autoweg A2 en de Maaseikerweg vormen een harde barrière. Vanuit de randen is er een karakteristiek uitzicht naar het landschap (Jan Petersstraat en Ingelstraat).

Stedenbouwkundig

De lintbebouwing aan het oudere wegpatroon Maasheuvel en Schettereind bestaat uit meanderende straten en een sterk amorf marktplein dat overloopt in de dries aan de Molenstraat. Deze straten hebben smalle straatprofielen en relatief gesloten wanden met veel jaren 20-30 bebouwing en decenniuminbreidingen. De entreezone aan de Burg. Schoolmeestersstraat en Maasheuvel is sterk amorf door de civiele inrichting en de zware barrièrewerking van de Maaseikerweg, alsmede de sterk variërende bebouwing in combinatie met zeer brede straatprofielen. De ruimtelijke kwaliteit van het plein wordt niet ondersteund door de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied. Tussen Passtraat en Maasheuvel liggen woonblokken met strokenbouw en bungalows in een open structuur met jaren 80 gebouwen. De Molenweg bevat nog fragmenten uit de jaren 20-50 tussen nieuwbouw en doorbraken richting Steenakker met jaren 80-90 woonerven. De woonblokken rond de Belhofstraat bestaan uit stroken en tweekappers uit de jaren 60-70. Opvallend is de verdichting Achter de Borgh.

Bebouwing

De karakteristieke oudere bebouwing past qua maat en vormgeving in de kleinschalige basisstructuur. De bebouwing ligt sterk verspreid aan Maasheuvel, Schettereind en Molenstraat. Opvallend zijn de clusters bebouwing aan Kempstraat en Op de Kampes die geïsoleerd langs de Maaseikerweg liggen. Decenniumbebouwing sluit qua schaal en korrel aan op de basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) gelegen tegen de waardevolle historische lintzone Hoekstraat - Oevereind. De decenniuminvullingen zijn minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de gehele kern. De uitwaaiing van woonbebouwing benadeelt de karakteristieke belevingswaarde van het Maasdorp.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overwegingen te worden betrokken. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige (agrarische) bedrijven in de randzones en langs de wegen buiten de kern.



Gebiedsafbakening: Passtraat, Op de Kloes, Jan Petersstraat, Ingelstraat, Molenstraat, Maaseikerweg, Op de Kampes en Kempstraat; woonbuurt Roosteren.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van de panden die in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zijn aangeduid als karakteristiek.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie
- Monumentenbeleid

Welstandsvrij



6.21 Sleek

Algemene gebiedstypologie

Het gebied van Sleek bestaat overwegend uit lange rechte linten met sterk verspreide bebouwing in een grootschalig blokpatroon. Incidenteel zijn er nog openingen in de linten met doorzichten naar het landschap. De kernvorming in Sleek is het gevolg van concentratie van bebouwing aan straten binnen de linten. Opvallend is de sterke uitwaaiing van bebouwing waardoor de gebieden Hoogstraat en Slekkerstraat aaneengesloten lijken in de richting van Pey. De verdichting met decennium woonbebouwing is vrij hoog. De afzonderlijke decenniumbuurten hebben minimaal relaties met de oudere lintstructuur. De Rijksweg Zuid vormt een barrière. De relatie met de aanwezige waterlopen en kleinschalige landschapselementen ontbreekt.

Stedenbouwkundig

De linten zijn lang en recht met een relatief breed profiel en typerend lage oudere bebouwing (Hoogstraat en Marktsingel). Incidenteel staat oudere bebouwing dicht tegen de weg. Karakteristiek zijn de zichtlijnen in de straten zelf. Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken (Slekkerstraat). Markante ruimten aan Slekkerstraat en Rutsekoovenstraat zijn sterk amorf door de relatief lage of ontbrekende straatwanden. Opvallend zijn de inbreidingen rond de Rutsekoovenstraat met hoge dichtheid, beslotenheid met minimale aansluiting op de basisstructuur. De bebouwingsstructuur is overwegend zeer open en heeft een lage dichtheid. De inrichting van het openbare gebied is bij de lange rechte linten nog open. Enkele straten zijn recent als erven ingericht met groene onderbrekingen in de typerende lange en rechte zichtlijnen. Markant zijn de agrarische terreinen die tegen de bebouwingsrand aan lopen. Het kruispunt Rijksweg Zuid en Hoogstraat is een uitwaai van bebouwing en typerend voor de beeldvorm van de Rijksweg.

Bebouwing

De sporadisch voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in een bouwlaag met (mansarde) kap, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen (Marktsingel en omgeving). Opvallend bij oudere bebouwing is de incidentele uitvoering in stucwerkgevels de situering aan de straatzijde, sterk vooruitspringend en voorruimte naast het hoofdgebouw. De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones met een of twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving, incidenteel strokenbouw uit de jaren 50-60 in een ruime opzet (Slekkerstraat). Materiaalgebruik is overwegend baksteen toegepast in diverse kleuren. Opvallend zijn verdichtingen zoals het gebied Rutsekoovenstraat en Holthuysenweg (jaren 80-00) met geknikte straat en pleintjes. Er komen veel verspreide invullingen voor met eigenbouw uit de jaren 60 tot 90, een of twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. Opvallend zijn de bedrijfsloodsen en reclamevoering aan de Rijksweg en Slekkerstraat. Monumenten zijn aangegeven op de bijlagen.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de grote diversiteit van bouwvormen binnen de waardevolle en typerende lintstructuur. De belevingswaarde van de bestaande opzet is nog herkenbaar vooral door de incidentele oudere relicten tussen decenniumbebouwing. De decenniumwoonbuurten zijn minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de kern.



Gebiedsafbakening: Slekkerstraat, Marktsingel, Hoogstraat, Rijksweg Zuid; woonbuurt Slek.

Welstandsvrij gebied met behoud g van de excessenregeling en met uitzondering van de panden die in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zijn aangeduid als karakteristiek.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie
- Monumentenbeleid

Welstandsvrij



6.22 Spaanshuisken

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit een cluster van deels agrarische bebouwing rond de monumentale kapel aan het kruispunt Spaanshuisken en Dokter Felsweg, gesitueerd tegen de grensplaats Saeffelen. Bebouwing is sterk beperkt en de cluster ligt sterk geïsoleerd in het landschap. Beeldbepalend zijn de hoogspanningsleiding en de windmolens die visuele barrières vormen vanuit landschappelijk oogpunt.

Stedenbouwkundig

De straatruimte is wisselend van profiel door de spreiding van bebouwing rondom het kruispunt. De Dokter Felsweg is relatief breed met incidentele decenniumwoningen. De oudere bebouwing is relatief hoog in twee bouwlagen met kappen. Karakteristiek zijn de doorzichten in de straten zelf en tussen bebouwing naar het open landschap. De inrichting van het openbare gebied is opvallend open, met grindstroken langs het asfalt.

Bebouwing

De voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in één of twee bouwlagen met kap, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen. Opvallend bij oudere bebouwing is de situering aan de straatzijde, sterk vooruitspringend en met een voorruimte naast het hoofdgebouw. De bebouwing is grotendeels kleinschalig en in een open structuur in decenniumvormgeving. Karakteristieke (voormalige) agrarische gebouwen en de monumentale kapel. Monumenten zijn aangegeven op de bijlagen.

Waardering

Het gebied is zeer welstandsgevoelig door de kleinschalige opzet situering in het landschap. De belevingswaarde is relatief hoog en het wordt bepaald door de oudere onderdelen. De beleving wordt zeer sterk beïnvloed door de agrarische bedrijven in de rondzone.

Welstandsvisie

Het beleid is gericht op het beschermen van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern met bedrijven als ook de overgangen naar het open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied.



Gebiedsafbakening: Spaanshuisken, Dokter Felsweg.

Welstandsniveau 2

Gebiedsgerichte beoordelingskaders.

- Zie beoordelingskader welstandsniveau 2 op pagina 91.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Spaanshuisken)
- Monumentenbeleid

6.23 St. Joost

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat overwegend uit lange linten met sterk verspreide bebouwing in een grootschalig blokpatroon. Incidenteel zijn er nog openingen in de linten met doorzichten naar het landschap. De kernvorming in St. Joost is het gevolg van concentratie van bebouwing aan straten binnen de linten. Opvallend is de sterke uitwaaiering van bebouwing waardoor de gebieden Hingenderstra at aaneengesloten lijken in de richting van Hingen. De verdichting met decennium woonbebouwing is vrij hoog. De afzonderlijke decenniumbuurten hebben beperkte relaties met de oudere lintstructuur. De Rijksweg Noord vormt een barrière. De relatie met de aanwezige waterlopen en boslandschap ontbreekt (Schrevenhofsweg). Markant is de bebouwing aan Brachterzijde aan de dubbele straten, met diverse decennium-inbreidingen.

Stedenbouwkundig

De linten zijn lang en deels meanderend met een relatief breed profiel en typerend lage oudere bebouwing (Heerdstraat, Hingenderstraat). Incidenteel staat oudere bebouwing dicht tegen de weg. Karakteristiek zijn de zichtlijnen in de straten zelf. Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken (Kantstraat en Kievitstraat). Markante ruimten aan Kantstraat, Caulitenstraat en Bosweg zijn sterk amorf door de relatief lage of ontbrekende straatwanden. De pleinruimte aan de Caulitenstraat bij de kerk is sterk amorf door ontbrekende straatwanden. Opvallend zijn de inbreidingen rond de Spreeuwstraat en Op de Bom met hoge dichtheid, beslotenheid met minimale aansluiting op de basisstructuur. De woonstroken noordelijk van de Kantstraat hebben een hoge dichtheid. De bebouwingsstructuur is overwegend zeer open en heeft een lage dichtheid. De inrichting van het openbare gebied is bij de lange linten nog open. Markant zijn de open (agrarische) terreinen (Op de Bom, Kievitstraat, Bosweg).

Bebouwing

De sporadisch voorkomende oudere bebouwing bestaat uit woongebouwen met voormalige agrarische functies in een bouwlaag met (mansarde) kap, uitgevoerd in rode baksteen en keramische pannen (Heerdstraat). Opvallend bij oudere bebouwing is de incidentele uitvoering in stucwerkgevels de situering aan de straatzijde, sterk vooruitspringend en voorruimte naast het hoofdgebouw. De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones met een of twee bouwlagen met kap in een open structuur in decenniumvormgeving en incidenteel strokenbouw uit de jaren 50-60 in een ruime opzet (Kantstraat). Materiaalgebruik is overwegend baksteen toegepast in diverse kleuren. Opvallend zijn verdichtingen zoals het gebied Spreeuwstraat en Op de Bom (jaren 80-00) met geknikte straat en pleintjes. Er komen veel verspreide invullingen voor met eigenbouw uit de jaren 60 tot 90, een of twee lagen met kap in alle variëteiten van vorm en materiaal. Opvallend zijn de bedrijfsloodsen en reclamevoering aan de Hingenderstraat. Karakteristiek is de Hoeve Kloosterhof die geïsoleerd ligt tegen de rand van de bebouwing. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.



*Gebiedsafbakening: Sint Joosterbaan, Brachterzijde,
Homborgstraat, Schrevenhofsweg, Heerdstraat,
Hingenderstraat, Zwaluwstraat; woonbuurt St. Joost.*



Gebiedsafbakening: St.Joosterbaan, Brachterzijde, Homborgstraat, Schrevenhofsweg, Heerdstraat, Hingenderstraat, Zwaluwstraat; woonbuurt St. Joost.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van het cultuurhistorisch ensemble Schrevenhof.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Schrevenhof)
- Monumentenbeleid

Welstandsvrij



6.24 Susteren kernzone

Algemene gebiedstypologie

De kleinstedelijke kern is gelegen rond de historische lintbebouwing gebaseerd op een kleinschalige basisstructuur van wegen (Raadhuisstraat en Marktstraat) en stegen. Markant zijn de uitwaaierende linten langs de historische wegen (Oude Rijksweg Noord en Zuid, en Feurthstraat).

Kernvorming is vooral het gevolg van uitbreiding van het voorzieningen niveau en functies. Bestaande gebouwen met commerciële functies en de decennium-inbreidingen met etagewoningen in de randzone bepalen de belevingswaarde. Opvallend is de harde overgang van het kleinstedelijke milieu naar de woonbuurten (Bleekwal, Molenlaan) of amorfe bebouwingsstructuur aan de randen (Relindisstraat, Feurtherpoort, rotonde Winkelstraat). Incidenteel contrasteren oudere relatief grote bouwvolumes sterk met de bestaande korrel. De belevingswaarde van de Roode Beek is sterk beperkt.

Stedenbouwkundig

Veel oudere bebouwing ligt aan de Marktstraat, Raadhuisstraat en Feurthstraat met de typerende verwijding in het straatprofiel. De rechtlijnige straten met relatief gesloten straatkanten en smalle straatprofielen variëren ten gevolge van wisselende bebouwingshoogte. In deze straten staan karakteristieke panden die in maat en schaal sterk contrasteren met de doorgaans kleinschalige korrel van het gebied bestaand uit twee lagen met kappen. Het meanderende verloop van straten rond het Salvatorplein met terreinverhoging bij de kerk vormt een ruimtelijk dynamisch gebied. De straten zijn kleinschalig maar smal van profiel en bepalen mede de belevingswaarde. Typerend zijn de onderbrekingen van de relatief gesloten straatwanden door decenniuminvullingen (Salvatorplein, Raadhuisstraat). De beeldvorm wordt sterk bepaald door de sterke variatie in bebouwing, de relatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en toevoeging van semi-pleintjes en parkeerruimte als een gevolg van de dynamische ontwikkeling van het centrumgebied. Aan de entreepunten staat hoogbouw als oriëntatiepunt maar de gebieden zijn relatief amorf (Winkelstraat, Salvatorplein, Feurtherpoort) door de overgang naar laagbouw en open gebied. Het gebied rond de kerk is amorf door de grootschalige open ruimte met terreinverhoging en het verloop van de Relindisstraat. De grootschalige bouwmassa's aan de Winkelstraat en Salvatorplein vormen krachtige oriëntatiepunten bij de toegang tot het centrumgebied maar contrasteren sterk door de vormgeving en schaal. Het beperkt aanwezige groen accentueert het stedelijke karakter. De reclamevoering in het bestaande gebied is sterke mate beeldbepalend. De jaren 30-50 bebouwing aan de Marialaan - Wilhelminalaan vormt een klein ensemble met een karakteristiek beeld van stroken koloniewoningen rond kerk en gemeenschapshuis. De inrichting van het openbare gebied is relatief hoogwaardig maar ondersteunt de belevingswaarde in beperkte mate door parkeervoorzieningen (Raadhuisstraat) en schaalgrootte met verschillende vormelementen (Salvatorplein).



Gebiedsafbakening: Raadhuisstraat, Marktstraat, Feurtherpoort en Feurthstraat, Wilhelminalaan, Marialaan, Rector Meuffelsstraat, Kloosterstraat, Salvatorplein, Bij de Gracht, Jodenstraat, Wijnstraat: kernzone Susteren.

Bebouwing

De monumentale en karakteristiek (historische) gebouwen van eind 19^{de} eeuw en uit de jaren 20 zijn beeldbepalend maar wijken sterk af van de korrel van de oudere bebouwing (één of twee bouwlagen met langskappen). De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaal zijn overwegend baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing streekeigen natuursteen. De detaillering bij monumentale gebouwen is verfijnd (raamlijsten en dakranden). Karakteristiek zijn de gestucte gevels (Raadhuisstraat, Marktstraat, Salvatorstraat). De decenniuminbreidingen met commerciële voorzieningen en etagewoningen vormen grote contrasten door vormgeving en schaalorde, klein- en grootschalig, materiaal en kleurgebruik. Opvallend is de veelheid aan hoogbouw in drie of vier bouwlagen (Salvatorplein, Feurtherpoort, Winkelstraat) aan de rand van het gebied waarbinnen de kleinschalige basisstructuur overheerst. Opvallend zijn de oudere zeer kleinschalige gebouwen van baksteen in één of anderhalve laag met kappen in de stegen (Jodenstraat). Monumenten zijn aangegeven in de bijlage gemeentelijke monumentenlijst.

Waardering

Het gebied is sterk welstandsgevoelig door de sterke contrastwerking. De karakteristieke beeldvorm wordt bepaald door de kleinschalige basisstructuur en gesloten bouwblokken met veel oudere en incidenteel monumentale panden. De basisstructuur is nog herkenbaar aanwezig (patroon van wegen en stegen). Opvallend zijn de decenniuminvullingen die in maat, vorm, reclames, kleur en materiaal zeer sterk afwijken van de oudere bebouwing. Hierdoor is een nieuw structuur niveau ontstaan dat divers is en contrasten toont maar geen specifiek eigen beeldkwaliteit van Susteren laat zien. Beeldvorm en ruimtelijke kwaliteit van semi-pleintjes, grote decenniuminvullingen, achterkanten van bebouwing en parkeerterreinen typeren de dynamiek in het gebied maar bieden niet het beeld van een gebiedseigen karakter.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het deels beschermen en het in sterke mate afstemmen van aanpassingen en ingrepen in de richting van een beeldwerking die meer gemeenschappelijke elementen toont en aansluit op de overwegend kleinschalige basisstructuur van de kern. Aanpassingen dienen vooral te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Bijzondere aandacht is gewenst ten aanzien van inbreidingen en de beeldvorming van achterkanten en randen binnen de woonkern.



Gebiedsafbakening: Raadhuisstraat, Marktstraat, Feurtherpoort en Feurthstraat, Kloosterstraat, Salvatorplein, Bij de Gracht, Jodenstraat, Wijnstraat: kernzone Susteren.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders.

- Zie beoordelingskader welstandsniveau 2 op pagina 91.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Susteren, Feurth, Mariaveld, Stationsstraat)
- Monumentenbeleid

Welstandsniveau 2



6.25 Susteren-West woonbuurt

Algemene gebiedstypologie

De westelijk woonbuurt van Susteren wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decenniumuitbreidingen tussen de Oude Rijksweg Noord en de N295 westelijk van de kernzone. De ontsluiting is georiënteerd op de Dieterderweg, Oude Rijksweg Noord en Zuid. Kenmerkend is de dichtheid van de woonzone tegen de geluidsschermen van de N295 en Rode Beek. Door de relatief gesloten structuur van lintbebouwing tegen de centrumzone en Dieterderweg zijn de woongebieden sterk besloten. De Louerstraat vormt een hard grens naar onbebouwd gebied tegen de Oude Rijksweg Noord. Opvallend is de hoogbouw bij het Raadhuisplein.



Stedenbouwkundig

Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters met enkele karakteristieke stedenbouwkundige structuren en overeenkomstige inrichting van het openbaar gebied. Opvallend is het smalle profiel en meanderend verloop van de Dieterderweg. De oude Rijksweg Noord heeft een zeer breed profiel en sterk amorf karakter door kleinschalige woonbebouwing en platte bedrijfsgebouwen. Het woongebied bestaat overwegend uit blokpatronen uit de jaren 50-60 (Bleekwal, Ruitersweg) in twee lagen met kap en strokenbouw. Vooral de zone met bebouwing uit de jaren 70-80 is relatief dicht bebouwd met een beperkte ruimte voor openbaar gebied (Gildenlaan, Munsterweg). Aan de noordrand liggen woonstraten van jongere datum een kenmerkende dichtheid en structuur van woonerven met geknikte bouwstroken en doodlopende straten tussen groene semi-pleintjes (Schoutlaan, Schepenenlaan, Posterholtlaan). Opvallend is de etagebouw rond het voormalig gemeentehuis en Raadhuisplein. Deze etagewoningen hebben een specifiek verspringende rooilijn met voorhofjes aan voetgangerszones (Schoutlaan, Majoor Evanslaan). Het Raadhuisplein is sterk amorf en vloeit weg in de brede straatruimte van de Oude Rijksweg Noord. De plein inrichting is overwegend parkeerruimte en deels groen met bomen maar de straatwanden zijn te laag voor de grote ruimte.



Bebouwing

De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones van twee bouwlagen met kap in stroken of tweekappers (Bleekwal – Gildenlaan). Incidenteel vrijstaande woningen in een of twee lagen van eigenbouw (Gildenlaan, Posterholtlaan, Sef Pernotlaan). Deze bebouwing dateert variërend van de jaren 60-90 en is uitgevoerd in alle variëteiten van vorm, materiaal en kleur. Opvallend zijn verdichtingen zoals het gebied aan de Majoor Evanslaan met een sterke beslotenheid en bebouwing in twee tot drie lagen. De etage woningen drie tot vier lagen aan de Schoutlaan vormen een groot contrast met de woningen en voorzieningen in een laag. Typerend is het grootschalige etagewoningen complex Oude Rijksweg, Hemelijk in een en twee lagen. Typerend is de sterke menging van bouwvormen aan de Dieterderweg en Oude Rijksweg Noord en Zuid. Typerend is de grote menging van bebouwing uit jaren 20-90 afgewisseld met kleinschalige bedrijven.



*Gebiedsafbakening: Louerstraat. Oude Roermondseweg,
Oude Rijksweg Noord, Bleekwal, Baakhoverweg, Elzenweg,
Oude Rijksweg Zuid, Rijdstraat, randweg N295; woonbuurt
Susteren-Noordwest.*



Gebiedsafbakening: Louerstraat. Oude Roermondseweg, Oude Rijksweg Noord, Bleekwal, Baakhoverweg, Elzenweg, Oude Rijksweg Zuid, Rijdstraat, randweg N295; woonbuurt Susteren Noord–West.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van het cultuurhistorisch ensemble Oude Rijksweg-Noord en de panden die in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zijn aangeduid als karakteristiek.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensemble Oude Rijksweg-Noord)
- Monumentenbeleid

Welstandsvrij



6.26 Susteren-Oost woonbuurt

Algemene gebiedstypologie

De oostelijke woonbuurt van Susteren wordt gekenmerkt door relatief grootschalige decenniumuitbreidingen tussen de Oude Rijksweg Noord en de spoorlijn oostelijk van de kernzone. De ontsluiting is georiënteerd op de Wilhelminalaan, Tiendschuur en Stationsstraat. Kenmerkend is de dichtheid van de woonzone tegen de grootschalige en open spoorzone. Door de relatief gesloten structuur van lintbebouwing tegen de centrumzone en Feurthstraat zijn de woongebieden sterk besloten. Karakteristiek is de Stationsstraat met de sterke menging van bouwvormen. Kenmerkend is de open bebouwingszone aan de Roode Beek. De spoorlijn en de spoortunnel vormen een zware ruimtelijke en visuele barrière. Markant is het hoogteverschil in het terrein tussen Prins Clauslaan, Kromstraat en bedrijventerrein Handelsweg.

Stedenbouwkundig

Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters met enkele karakteristieke stedenbouwkundige structuren en overeenkomstige inrichting van het openbare gebied. Opvallend is het smalle profiel en meanderende verloop van de Stationsstraat. De oude Rijksweg Noord heeft een zeer breed profiel en sterk amorf karakter door kleinschalige woonbebouwing en platte bedrijfsgebouwen. Het woongebied bestaat overwegend uit blokpatronen uit de jaren 50-60 (Reinoud van Gelderstraat, Molenlaan, Kromstraat) in twee lagen met kap en strokenbouw. De zone met bebouwing uit de jaren 70-80 is relatief dicht bebouwd met een beperkte ruimte voor openbaar gebied (Dr. Mostartstraat, Jozefstraat). Aan de noordrand liggen woonstraten met strokenbouw en etagewoningen uit de jaren 60-70 (Beatrixlaan, Pr.Clauslaan) met een kenmerkende dichtheid en blokkenstructuur en groene pleintjes. Markant is straatruimte bij de tunnel onder het spoor die verdiept uitloopt in de Wilhelminalaan-Heidestraat. Aan de Roode beek liggen bejaarden woningen in een laag zonder kap in een parkachtige omgeving tegen etage woningen van het verzorgingscomplex. Opvallend is de menging van commerciële ruimten en etagewoningen aan de Willibrordusstraat die een groot contrast vormt met de omringende bebouwingsstructuur. Het gebied In de Mhere bestaat uit typerende bouwstroken uit de jaren 90-00.

Bebouwing

De bebouwing is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones van twee bouwlagen met kap in stroken of tweekappers (jaren 50-60 woonstraten). Incidenteel vrijstaande woningen in een of twee lagen eigenbouw in de randzones en Molenveldweg, Stationsstraat. Deze bebouwing dateert variërend van de jaren 60-90 en is uitgevoerd in alle variëteiten van vorm, materiaal en kleur. Typerend is de sterke menging van bouwvormen aan de Stationsstraat, Feurthstraat en Wilhelminalaan met een grote menging van bebouwing uit jaren 20-90 afgewisseld met kleinschalige bedrijven. De zorgcomplexen en woningen in een laag aan de Abdijlaan uit de jaren 70-80 sluiten aan op een open grootschalige bebouwingsstructuur met woningbouw uit de jaren 90-00 in typerende vormgeving.



Gebiedsafbakening : Prins Clauslaan, spoorlijn, Spoorstraat, Roode beek, Abdijlaan, Stiftstraat, Reinoud van Gelderstraat, Feurthstraat; woonbuurt Susteren-Oost.

Bebouwing

Karakteristiek is de bebouwing van de koloniewoningen in lange gesloten bouwstroken aan de Marialaan-Wilhelminalaan die samen met de kerk aan de Marialaan een klein ensemble vormen. Opvallend gaaf is het gemeenschapshuis in Amsterdamse School stijl uit de jaren 20. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door de typerende aaneenschakeling van bouwstructuren binnen een begrensd en dichtbebouwd gebied, gelegen nabij de historische kernzone van Susteren. Incidenteel staan zeer beeldbepalende objecten. De decenniumwoonbuurten zijn minder welstandsgevoelig maar dragen wel bij aan de belevingswaarde van de randen van de kern. De beleving van de woonomgeving langs de spoorlijn wordt sterk beïnvloed door het open en deels braakliggend terrein. De amorfe zone langs het bedrijventerrein Handelsweg aan de Prins Clauslaan draagt minimaal bij aan de belevingswaarde. Markant is de belevingswaarde van de woongebieden langs de waterloop Roode Beek en het plan in de Mhere waarvoor een beeldkwaliteitsplan van toepassing is.

Welstandsvisie

Het beleid is gericht op het in stand houden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern met bedrijven als ook de overgangen naar het open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied.



Gebiedsafbakening: Prins Clauslaan, spoorlijn, Spoorstraat, Roode beek, Abdijlaan, Stiftstraat, Reinoud van Gelderstraat, Feurthstraat; woonbuurt Susteren- Oost.

Welstandsvrij

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van het cultuurhistorische ensembles Feurth en Mariaveld- Stationsstraat.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensembles Feurth: Oude Rijksweg-Noord, Feurthstraat, Reinoud van Gelderstraat, Mariaalaan, Willibrordusstraat; Mariaveld-Stationsstraat: Wilhelminalaan, spoorlijn, Vincentiuslaan, Stationsstraat)
- Monumentenbeleid



6.27 Handelsweg / Wolfskoul bedrijventerrein

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de spoorlijn en de Oude Rijksweg Noord. Het bedrijventerrein ligt direct tegen de woonbuurt van Susteren aan de Prins Clauslaan. Karakteristiek is de menging van diverse bedrijfsgebouwen aan de Oude Rijksweg Noord vanaf de Tiendschuur. De entreezone bij de N295 is amorf door de eenzijdige bebouwing die ver van de weg ligt, de sporthal met het paraboolvormige dak vormt een markant punt. Opvallend zijn de harde overgangen naar onbebouwd terrein of de woongebieden. Het bedrijvengebied lijkt ingebouwd tussen de woonbebouwing en de spoorlijn. Dit wordt versterkt door de aaneengesloten strook van loodsen langs de Rafaelweg.

Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit een blokpatroon van loodsen en open opslagterreinen langs de Handelsweg en Rafaelweg met aparte toegangswegen. De infrastructuur van toegangsweg en groenzone langs de Oude Rijksweg Noord zijn zeer ruim van profiel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt aan de Prins Clauslaan is vrij abrupt.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleiding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

De belevingswaarde wordt deels ondersteund door de typerende bebouwing langs de Rangeerweg.

Waardering

Het gebied vormt door de situering aan de Oude Rijksweg noord de toegangszone tot de kern Susteren. De aanwezige ruimtelijke kwaliteit heeft zich reeds gevestigd.

Welstandsvisie

Het betreft een welstandsvrij gebied omdat dit gebied voltooid is en er nog maar weinig bouwactiviteiten plaatsvinden. De aanwezige ruimtelijke kwaliteit heeft zich reeds gevestigd.

Welstandsvrij



Gebiedsafbakening: spoorlijn, Prins Clauslaan, Oude Rijksweg Noord.

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en de panden die in het bestemmingsplan Cultuurhistorie zijn aangeduid als karakteristiek.

6.28 Buitengebied

Algemene gebiedstypologie

Dit gebied is overwegend in gebruik als agrarische gronden en natuurgebieden. Het is sporadisch bebouwd met incidentele objecten zoals agrarische bedrijfsgebouwen, vrijstaande oudere woningen aan historisch patroon van wegen, monumentale complexen zoals kasteel en/of boerderijen, (water)molens, recreatieve complexen en kleinschalige bedrijven. Het gebied is onderdeel van een grotere landschappelijke ordening van de beekdalzones met bosgebieden tegen de steilrand en ontginningsgebieden. Opvallend zijn de visuele barrières van de Rijksweg, autosnelweg A2, Julianakanaal, hoogspanningsleidingen en spoorlijn. Incidenteel komen zones met sterk verspreide bebouwing voor (Putbroek, Vlootveestraat, Emmahoeve, Patersweg, Hommelweg). Beeldbepalend voor het hooggelegen plateau van Koningsbosch – Mariahoop zijn de windmolens die vlak over de Duitse grens staan.

Stedenbouwkundig

Het landschappelijke gebied is te ervaren vanaf de randen van de bebouwing en specifiek vanaf doorzichten in het merendeels vlakke landschap. Vrije uitzichten in het landschap zijn bepalend voor de belevingswaarde en de oriëntatie binnen het gebied (zichtlijnen op kerktorens, fabrieksschoorstenen, zendmasten en windmolens). Incidenteel komen gebouwen of complexen voor aan de bestaande structuur van wegen. De incidentele bebouwing is merendeels gerelateerd aan het open gebied (agrarische functie, recreatief-commerciële functie, situering aan water, afzondering van kloosters, steenfabriek, et cetera). Opvallend is de grootschalige blokvormige structuur van de gebieden Putbroek, Zandweg, Haeselaarsweg en Pepinusbrug die onderdeel zijn geweest van jonge ontginningsgebieden, maar zeer sterk zijn beïnvloed door schaalvergroting (ruilverkaveling).

Bebouwing

De monumentale complexen en landgoederen vormen bijzondere relictten van historische waarden, al dan niet gekoppeld aan een kleinschalige waardevolle (natuur)landschapszone. Zowel bij monumentale panden als bij moderne agrarische bedrijven komen bijzonder grootschalige bouwmassa's voor.

Markant zijn specifieke gebouwen ten behoeve van commercieel-recreatieve functies variërend van kleinschalig kamperen bij boerderijen in een basisstructuur van natuurlijk of overwegend kleinschalig landschap.

Uitzicht op deze specifieke gebouwen is door de lange zichtlijnen van invloed op een verre omgeving.

Waardering

De waardering voor dit gebied is 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 gebouwen is de Monumentenwet van toepassing.



Gebiedsafbakening: buitengebied Echt- Susteren.

Welstandsvrij

Welstandsvrij gebied met behoud van de excessenregeling en met uitzondering van de cultuurhistorisch ensembles Ophoven, Aasterberg, Gebroek, Lilbosch, Marissen-'t Leen, Diergaarde-Bolleberg.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid in de cultuurhistorische ensembles is primair gericht op handhaving van de bestaande opzet binnen het bestaand landschap met bijzondere zorg voor de randzones. De bestaande landschappelijke opbouw kan in schaal (ruilverkaveling en grootschalige agribusiness) sterk verschillen van de kleinschalige historische verkaveling met boerderijtjes omzoomd door boomgaarden en houtwallen. Vooral bij commerciële activiteiten dient de reclamevoering zorgvuldig behandeld te worden. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing naar de gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor de naaste omgeving, maar ook voor de landschappelijke beeldwerking.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Zie beoordelingskader welstandsniveau 2 op pagina...

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid
- Erfgoedwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Cultuurhistorie (ensembles Aasterberg, Gebroek, Lilbosch, Marissen-'t Leen, Diergaarde-Bolleberg)
- Monumentenbeleid



6.29 Businesspark ML bedrijvenzone

Zie bijlage 7.7: beeldkwaliteitsplannen

Welstandsvrij

7. Bijlagen

7.1 Algemene criteria (vangnetcriteria)

De algemene criteria hebben een tweeledig doel: ze fungeren als informatiebron voor de opdrachtgever en architect, en vormen tegelijkertijd een toetsingskader voor de Omgevingscommissie MER en de gemeente.

- A. De plaatsing van het gebouw in de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:
 1. De specifieke terreinomstandigheden dienen te worden benut (denk hierbij aan de helling van het terrein, het specifieke karakter van de locatie, de ligging in het landschap);
 2. Het gebouw moet passen in, zich aanpassen aan of een reactie zijn op de karakteristiek van de omgeving (denk hierbij aan de straatwand, de open of gesloten bebouwing, een hoeksituatie, de openbare ruimte, de stedenbouwkundige context). Bovendien moet het gebouw passen in, zich aanpassen aan of een antwoord geven op de toekomstige omgeving (denk hierbij aan een stedenbouwkundige visie, reeds goed gekeurde belendingen).

- B. Het uiterlijk van het gebouw op zichzelf moet voldoen aan de volgende uitgangspunten
 1. Met betrekking tot de hoofdvormen:
 - de massaopbouw moet overeenstemmen met de structuur van de plattegronden;
 - de bouwmassa's moeten harmonieus zijn van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze moeten een duidelijke samenhang en richting vertonen;
 - de plattegronden moeten duidelijk gestructureerd en harmonieus zijn qua vorm, afmetingen en verhoudingen;
 - de dakvorm(en) moet(en) passen bij het ontwerp en aansluiten op de gekozen (oriëntatie van de) plattegronden;
 2. Met betrekking tot de gevels:
 - het algemeen karakter van de gevels moet met elkaar overeenstemmen;
 - de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen (zoals ramen en deuren) moeten in harmonie en verhouding zijn met het totale gevelvlak;
 - de gevelelementen moeten een eenheid of verwantschap vertonen;
 - de plaatsing van de gevelelementen moeten een relatie met elkaar onderhouden;
 - de vormgevende details moeten in overeenstemming zijn met de stijl van het ontwerp;
 3. Met betrekking tot de daken:

de dakhelling en het dakvlak moeten in een goede verhouding staan tot de gevels; de schoorstenen (en andere onderdelen) moeten zoveel als mogelijk worden gestructureerd en in het dakvlak worden opgenomen;

de vorm, afmetingen en verhoudingen van de dakkapellen moeten een relatie vertonen en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de algehele bouwmassa;

de aansluitingen op de gevels dienen zorgvuldig te worden vormgegeven;
 4. Met betrekking tot het kleur- en materiaalgebruik:
 - het kleur en materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp en de omgeving;
 - het materiaal moet goed (in technisch opzicht) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving, detaillering en materialisatie.

- C. Het uiterlijk van het gebouw in relatie tot de (te verwachten) omgeving moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

1. De hoofdvorm en het algemeen karakter van de gevels moeten passen in, zich aanpassen aan of een antwoord geven op de (te verwachten) omgeving, zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan;
2. Het kleur- en materiaalgebruik van met name de gevels en daken moet passen in de (te verwachten) omgeving.

D. Bouwwerken

Voor zover relevant gelden algemene criteria met betrekking tot gebouwen tevens voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

7.2 Checklist criteria gebiedsbeschrijvingen

Rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten (deze laatste komen thans niet voor in Echt-Susteren – welstandsniveau 1

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden.
- Ontwikkelingen dienen te worden gerelateerd aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter moet worden voorkomen.
- Bijzondere aandacht moet worden geschonken aan de gebiedseigen structuur van openheid.
- De gebiedseigen kwaliteit moet worden geoptimaliseerd, hetgeen inhoudt dat zorg wordt gedragen voor de relatieve hoogteverschillen (hierdoor wordt vanuit het landschap en de openbare ruimte respect betoond voor zichtlijnen op gebouwen en randen van het woongebied).

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- De bestaande ruimtelijke structuur moet worden behouden.

Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur

- Bijgebouwen worden alleen gerealiseerd aan de achterzijde van hoofdgebouwen.

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten kunnen worden toegestaan die hier en daar afwijken van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Het overwegend kleinschalig beeld dient in stand te worden gehouden.

Welstandscriteria architecturaal niveau

Detailering

- Gesloten gevelwanden.
- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

- Structuur van het materiaal: baksteen, hout en – een terughoudende toepassing van – plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde dakpannen).
- In het geval van gestucte gevels moet een ingetogen historisch kleurenpalet worden toegepast (felle, synthetische kleuren dienen te worden vermeden).

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn niet geoorloofd.

Beleidsaspecten

Monumentenbeleid, reclamebeleid, centrumplannen.

Gebieden die in de bestemmingsplannen zijn bestemd als cultuurhistorie, benevens panden die zijn aangeduid als karakteristiek – welstandsniveau 2

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de woongebieden.
- Ontwikkelingen dienen te worden gerelateerd aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing.
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter moet worden voorkomen.
- Bijzondere aandacht moet worden geschonken aan de gebiedseigen structuur van openheid.
- De gebiedseigen kwaliteit moet worden geoptimaliseerd, hetgeen inhoudt dat zorg wordt gedragen voor de relatieve hoogteverschillen (hierdoor wordt vanuit het landschap en de openbare ruimte respect betoond voor zichtlijnen op gebouwen en randen van het woongebied).

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- De bestaande ruimtelijke structuur moet worden behouden.

Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur

- Bijgebouwen worden alleen gerealiseerd aan de achterzijde van hoofdgebouwen.

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten kunnen worden toegestaan die hier en daar afwijken van de bestaande stedenbouwkundige context.
- Het overwegend kleinschalig beeld dient in stand te worden gehouden.

Welstandscriteria architecturaal niveau

Detailering

- Gesloten gevelwanden.
- Verticale gevelgeleding.

Materiaal en kleur

- Structuur van het materiaal: baksteen, hout en – een terughoudende toepassing van – plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen (rode baksteen, streekeigen natuursteen, gesmoorde dakpannen).
- In het geval van gestucte gevels moet een ingetogen historisch kleurenpalet worden toegepast (felle, synthetische kleuren dienen te worden vermeden).

Criteria voor kleine bouwwerken

- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde zijn niet geoorloofd.

Beleidsaspecten

Reclamebeleid, cultuurhistorische waardenkaart en hiermee gepaard gaande omschrijvingen en inventarisatie.

Beeldkwaliteitsplannen – welstandsniveau 3

Het betreft de beeldkwaliteitsplannen, die een minimale sturing van de ruimtelijke kwaliteit kennen. Naast de criteria, die zijn opgenomen in de betreffende beeldkwaliteitsplannen, gelden hier algemene criteria, die in acht moeten worden genomen.

Gebiedsgerichte beoordelingskader

- Verstoring van het omschreven (beoogde) karakter dient te worden voorkomen.
- Mogelijkheden voor verbeteringen en ruimtelijke impulsen moeten worden ingeruimd.
- De gebiedseigen kwaliteit (zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan) dient te worden benut.

Welstandscriteria stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud c.q. verbetering van de beoogde en/of bestaande ruimtelijke structuur.

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen behoren tot de mogelijkheden.
- Het bestaande en/of beoogde beeld dient te worden gerespecteerd.

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur

- Er dienen overwegend streekeigen materialen en kleuren te worden gebruikt.

Beleidsaspecten

- Reclamebeleid

7.3 *Excessenregeling*

Op grond van artikel 13a van de Woningwet kan het college van burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat “in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand” aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporige situatie (exces) in het aanzien van een bouwwerk, waarbij ook voor niet-deskundigen overduidelijk is als dat een (deel van een) bouwwerk op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot de omgeving, ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

In de jurisprudentie zijn enkele uitspraken te vinden waarin het ging om de toepassing van het repressieve welstandstoezicht. Het handelde hierbij onder andere om het (knaal)paars schilderen van een kapsalon, het lichtgeel verven van geveldelen en het op een beeldbepalende plek oprichten van een schutting, bestaande uit een bonte verzameling van materialen, zoals oude deuren en golfplaten. Alhoewel schilderwerk op zich geen bouwactiviteit is, kan dit wel onderwerp zijn van het repressieve welstandsbeleid.

Er is in ieder geval sprake van een exces bij:

- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden, bijv. door het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel)symmetrie.
- armoedig materiaalgebruik of materialen waarvan bekend is dat die onevenredig “lelijk” verouderen en / of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing.
- gebruik van felle of sterk contrasterende kleuren, daar waar er geen redelijke aanleiding voor is.
- te opdringerige reclames, dan wel de huisstijl van een bedrijf de gevel van het gebouw domineert.
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie hiervoor de gebiedsgerichte criteria).
- ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk.
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving.

Excessen bij vergunningsvrije bouwwerken.

De excessenregeling geldt tevens voor vergunningsvrije bouwwerken.

7.4 Lijst van rijksmonumenten

Voormalige gemeente Echt

Adres	Typering	Locatie
Berkelaarseweg	Herenhuis / koetshuis /brug / tuinmuur / pomp op voorplein	Echt
Bosserhof	Hoeve	Berkelaar
Grenspaal / voor Bovenste Eind 46	Grenspaal	Echt
Kapelletje Molenweg / Koestraat	Wegkapelletje	Kopningsbosch
Plats 15	St. Landricuskerk	Echt
Kerkweg / hoek	Wegkruis	Maria Hoop
Postertweg / nabij nummer 1	Drie ronde pijlers	
Boekhorstweg	Kasteelfundamenten	
Spaanshuisken	Kapel	Spaanshuisken
Ruijtersweg 62	Huis de Horst / hoeve	Gebroek
Bosstraat	Vier wegkapelletjes	Pey
Kerkstraat 1	Parochiekerk	Pey
Bosstraat 33	Onze-Lieve-Vrouwekapel	Echt
Marktsingel / Hoogstraat	Wegkruis	Slek
Schrevenhofsweg	Schrevenhof / hoeve	Sint Joost
Caulitenstraat	Voormalig Caulitenklooster	Sint Joost
Bovenste Eind 6	Herenhuis	Echt
Bovenstestraat 18	Woonhuis	Echt
Bovenstestraat 20-22	Voormalig postkantoor	Echt
Bovenstestraat 48	Carmelitessenklooster	Echt
Diepstraat	Fabriekshal / gevel Aasterber- gerweg / kopgevel Aasterber- gerweg	Echt
Diepstraat 1	Directeurswoning	Echt
Havenweg 8	Bedrijfsgebouw	Echt
Jodenstraat 24	Woonhuis	Echt
Plats 1	Voormalig gemeentehuis / school / schoolmeesterwoning	Echt
Stationsweg 5	Stationsgebouw	Echt
Wijnstraat 7a	Voormalige kweekschool zusters Ursulinen	Echt
Vrijthof / nabij nummer 5	Familiegraf Verduijnen	Echt
Kerkstraat 119	Klooster / kloostertuin / grot	Koningsbosch

Voormalige gemeente Susteren

Adres	Typering	Locatie
Relindusstraat 1	Pastorie	Susteren
Salvatorplein 1	St. Amelbergakerk	Susteren
Marktstraat 51	Woonhuis	Susteren
Marktstraat 49	Woonhuis	Susteren

Eyckholtstraat 13	Voormalig kasteeltje	Roosteren
Eyckholtstraat 21	Woonhuis / boerderij	Roosteren
Lanterdijk 6	Kasteel	Roosteren
Maasheuvel 11	Woonhuis	Roosteren
Maasheuvel 12	St. Jacobus-de-Meerderekerk	Roosteren
Millenerstraat 3	St. Johannes-de-Doperkerk	Nieuwstadt
Op de Baan 11	Voormalig woonhuis / boerderij	Nieuwstadt
Allee 1	Herenhuis	Nieuwstadt
Markt 1	Voormalig gemeentehuis	Nieuwstadt
Maasheuvel ongenummerd	Antoniuskapelletje / trafohuisje	Roosteren
Marialaan 2-4	Voormalige St. Jozefschool	Susteren
Heerenstraat 1-2	Woonhuizen Nederlandse Spoorwege	Susteren
Heerenstraat 3-4	Woonhuizen Nederlandse Spoorwegen	Susteren
Holtummerweg 2	Poolmolen	Susteren

7.5 Lijst van karakteristieke panden op grond van het facet-bestemmingsplan Cultuurhistorie

Adres	Typering	Locatie
Bovenstestraat 46	Woonhuis / detailhandel	Echt
Bovenstestraat 50	Woonhuis	Echt
Bovenstestraat 51	Woonhuis / winkel	Echt
Bovenstestraat 65	Detailhandel	Echt
Bovenstestraat 67	Woonhuis / winkel	Echt
Bovenstestraat 75	Woonhuis	Echt
Diepstraat 1	Schoorsteen dakpannenfabriek / inmiddels gesloopt	Echt
Diepstraat 1b	Woonhuis	Echt
Diepstraat 16	Woonhuis	Echt
Graaf 116	Detailhandel	Echt
Harlindestraat 10	Voormalige bewaar- en basisschool (restant Ursulinen-complex)	Echt
Jodenstraat 12-14	Woonhuis / winkel	Echt
Jodenstraat 26	Woonhuis	Echt
Jodenstraat 6	Kantoor	Echt
Kap. Goossensstraat 13	Woonhuis	Echt
Kap. Goossensstraat 15-17	Woonhuis	Echt
Kerkveldsweg 15-17	Woonhuis	Echt
Klein Berkelaar 2	Woonhuis	Echt
Klein Berkelaar 3	Woonhuis	Echt
Loperweg 14	Woonhuis	Echt
Maasbrachterweg 1	Woonhuis / ontwerp Wielders	Echt
Maasbrachterweg 5	Woonhuis	Echt
Maasbrachterweg 86-100	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 103	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 109	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 112	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 113	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 114	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 116-116a	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 118	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 120	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 122	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 124	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 126	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 128	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 170	Voormalig hotel	Echt
Peijerstraat 35	Woonhuis / bedrijf	Echt
Peijerstraat 39	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 47	Woonhuis / horeca / bioscoop	Echt
Peijerstraat 55	Geestelijke gezondheidszorg	Echt
Aasterbergerweg 1	Woonhuis / voormalige weverij	Echt
Aasterbergerweg 3-5-7	Opzichterswoning De Valk	Echt
Aasterbergerweg 74	Woonhuis	Echt

Aasterbergerweg 74-76-78	Woonhuis	Echt
Aasterbergerweg 82-84	Woonhuis	Echt
Berkelaarsweg 27-29	Woonhuis / dierenartspraktijk	Echt
Bosstraat 63-65	Woonhuis	Echt
Bovenste Eind 11-13	Woonhuis	Echt
Bovenste Eind 15	Woonhuis	Echt
Bovenste Eind 2	Erker	Echt
Bovenstestraat 35	Woonhuis-winkel	Echt
Peijerstraat 70	Kantoor	Echt
Peijerstraat 73	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 77	Woonhuis / Paramedische praktijk	Echt
Peijerstraat 78	Woonhuis / dokterspraktijk	Echt
Peijerstraat 82	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 83	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 86	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 93	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 97	Woonhuis	Echt
Peijerstraat 99-101	Woonhuis	Echt
Plats 11	Horeca / bed & breakfast	Echt
Plats 7	Woonhuis / horeca	Echt
Plats 8	Woonhuis / Jugendstil / authentiek caféinterieur	Echt
Plats 9	Woonhuis	Echt
Slekkerstraat 1	Boerderij	Echt
Stationsweg 1	Woonhuis / bedrijf	Echt
Stationsweg 4	Horeca	Echt
Swaantjesweg 14	Schuur	Echt
Swaantjesweg 19	Kapelletje	Echt
Vrijthof 21	Pastorie	Echt
Wijnstraat 1-1a	Woonhuis / restaurant	Echt
Wijnstraat 14	Rode-kruisgebouw	Echt
Wijnstraat 16-58	Appartementen	Echt
Baakhoven 4	Woonhuis	Baakhoven
Bij de Molen 4	Woonhuis / graanmolen op waterturbine	Dieteren
Bij de Molen 3	Woonhuis	Dieteren
Echterstraat 5	Horeca	Dieteren
Kampstraat 12	Boerderijwoning met stucwerk	Dieteren
Kerkstraat 35	Woonhuis / voormalig café	Dieteren
Kerkstraat 37	Woonhuis / Amsterdamse School	Dieteren
Kerkstraat 54a	Parochiekerk	Dieteren
Kerkstraat 90	Woonhuis	Dieteren
Maaseikerweg 24	Woonhuis	Dieteren
Vleutstraat 3	Woonhuis / voormalige onderwijzerswoning en school	Dieteren
Zilstraat 15-17-19	Boerderijwoning / stucwerk	Dieteren
Zilstraat 23	Woonhuis / schuur	Dieteren
Zilstraat 25	Woonhuis / schuur	Dieteren

Zilstraat 3	Woonhuis	Dieteren
Zilstraat 41	Woonhuis	Dieteren
Zilstraat 7	Woonhuis	Dieteren
Prinsenbaan 130	Pastorie	Koningsbosch
Prinsenbaan 133	Parochiekerk	Koningsbosch
Spaanshuisken 15		Koningsbosch
Spaanshuisken 21		Koningsbosch
Annendaalderweg 10	Voormalig klooster	Maria Hoop
Annendaalderweg 12	Parochiekerk	Maria Hoop
Annendaalderweg 23	Boerderij	Maria Hoop
Annendaalderweg 37	Woonhuis / school	Maria Hoop
Springweg 55	Woonhuis	Maria Hoop
Waldfeuchterbaan 107	Woonhuis	Maria Hoop
Aan de Bogen 1	Woonhuis	Nieuwstadt
Beekstraat 11	Woonhuis	Nieuwstadt
Cremerstraat 14	Woonhuis	Nieuwstadt
Cremerstraat 21	Woonhuis	Nieuwstadt
Elsenewal 2	Boerderij	Nieuwstadt
Haverterstraat 14	Boerderij	Nieuwstadt
Haverterstraat 16	Boerderij	Nieuwstadt
Haverterstraat 21	Woonhuis / calvariekruis	Nieuwstadt
Haverterstraat 8	Woonhuis / roomboterfabriek	Nieuwstadt
Limbrichterstraat 9	Woonhuis / café	Nieuwstadt
Markt 17	Schuur / zuivere combinatie met nummer 19	Nieuwstadt
Markt 19	Woonhuis / zuivere combinatie met nummer 17	Nieuwstadt
Markt 2	Woonhuis / Maaslandse architectuur	Nieuwstadt
Markt 21	Woonhuis / café / zaal	Nieuwstadt
Markt 23	Woonhuis / voormalige smederij	Nieuwstadt
Markt 31	Woonhuis	Nieuwstadt
Markt 31	Woonhuis	Nieuwstadt
Markt 4	Woonhuis	Nieuwstadt
Markt 5	Woonhuis / onderwijzerswoning	Nieuwstadt
Millenerstraat 2	Gemeenschapshuis / architect Wielders	Nieuwstadt
Millenerstraat 26	Woonhuis	Nieuwstadt
Millenerstraat 4a	Gemeenschapshuis / voormalige kapelanie / zusterklooster / architect Wielders	Nieuwstadt
Op de Brug 1	Wooncomplex voormalige brouwerij	Nieuwstadt
Op de Brug 5	Woonhuis / brouwerijcomplex	Nieuwstadt
St. Brigidawal 1	Woonhuis	Nieuwstadt
Susterderpoort 11	Woonhuis / combinatie met Markt 2	Nieuwstadt

Past. Cramerstraat 2	Bedrijf	Peij
Dorpstraat 25	Woonhuis	Peij
Dorpstraat 38	Woonhuis	Peij
Dorpstraat 67	Woonhuis	Peij
Dorpstraat 89	Woonhuis	Peij
Dorpstraat 9	Woonhuis	Peij
Dorpstraat 93	Woonhuis	Peij
Houtstraat 21 t/m 25	Bankfiliaal	Peij
Houtstraat 28	Woonhuis	Peij
Pepinusbrug 6	Abdij Lilbosch / sinds 1883	Peij
Pepinusbrug 8	Hotel / restaurant Hof van Herstal	Peij
Rijksweg Zuid 1	Detailhandel / kunstgalerie	Peij
Hoekstraat 27 / nabij	Voormalige schuur	Roosteren
Hoekstraat 23	Woonhuis	Roosteren
Illikhoven 10	Woonhuis	Roosteren
Illikhoven 9b	Woonhuizen / twee identieke huizen	Roosteren
Kanaalstraat 10	Woonhuis ankerjaartal 1740	Roosteren
Kokkelert 20-22-24	Woonhuizen / gevelsteen met jaartal 1810	Roosteren
Kokkelert 6	Boerderij	Roosteren
Maaseikerweg	Woonhuis	Roosteren
Maasheuvel 18	Woonhuis	Roosteren
Maasheuvel 20	Woonhuis	Roosteren
Maasheuvel 26-28	Woonhuis	Roosteren
Maasheuvel 31	Boerderij / winkel	Roosteren
Maasheuvel 36	Boerderij / stucwerk	Roosteren
Maasheuvel 8-14	Woonhuis / voormalig gemeentehuis	Roosteren
Molenstraat 16	Woonhuis	Roosteren
Molenstraat 23	Woonhuis / 1898	Roosteren
Molenstraat 41	Woonhuis	Roosteren
Molenstraat 43	Woonhuis	Roosteren
Molenstraat 53-55	Woonhuizen	Roosteren
Oevereind	Boerderij / gevelsteen met initialen GVL (Gerard van Laar)	Roosteren
Oude Sluispad 26	Woonhuizen / sluiswachterswoningen	Roosteren
Oude Sluispad 28	Woonhuizen / sluiswachterswoningen	Roosteren
Oude Sluispad 30	Woonhuizen / sluiswachterswoningen	Roosteren
Oud-Roosteren 34	Boerderij (?)	Roosteren
Passtraat 55	Woonhuis / boerderijtype	Roosteren
Schettereind 22	Woonhuis / Maasdalhoeve met wolfsdak	Roosteren
Schettereind 6	Woonhuis / pastorie anno 1865	Roosteren
Schettereind 8	School / kostershuis	Roosteren
Vissersweert 17	Langsgevelboerderij	Roosteren

Vissersweert 35	Woonhuis / gevelsteen met jaartal 1858	Roosteren
Vissersweert 37	Woonhuis	Roosteren
Marktsingel	Woonhuis	Roosteren
Heerstraat 33	Woonhuis	St. Joost
Caulietenstraat	Parochiekerk / 1958 / architecten V.d. Pleuijm en Tillmans	St. Joost
Caulietenstraat 35	Woonhuis / kruis in gevel / steunberen	St. Joost
Bij de Molen 3	Woonhuis / voormalige boerderij / herbouw van Hoeve Te Ghener Beke?	Susteren
Feurthstraat 34	Woonhuis en schuur / bedrijf / gevelsteen in schuur 1734	Susteren
Feurthstraat 46	Woonhuis / voormalige boerderij met binnenplaats	Susteren
Feurthstraat 52	Woonhuis / winkel	Susteren
Hommelweg 14	Woonhuis	Susteren
Hommelweg 17	Woonhuis / boerderij	Susteren
Hommelweg 1a	Boerderij / camping	Susteren
Kamerstraat 1-2	Woonhuis / boerderij / gebouwd in Franse tijd (1794-1814)	Susteren
Marialaan 11	Woonhuis / horeca	Susteren
Marktstraat 17	Woonhuis	Susteren
Marktstraat 47	Huisartsenpraktijk	Susteren
Marktstraat 15	Woonhuis	Susteren
Marktstraat 36	Woonhuis	Susteren
Marktstraat 40	Woonhuis ca. 1905	Susteren
Marktstraat 44	Woonhuis / winkel	Susteren
Marktstraat 45	Woonhuis	Susteren
Marktstraat 55	Woonhuis / café	Susteren
Marktstraat 58 t/m 66	Woonhuizen / ca. 1935	Susteren
Molenlaan 27-29	Woonhuis	Susteren
Oude Rijksweg Zuid 12	Woonhuis	Susteren
Oude Rijksweg Zuid 18	Woonhuis	Susteren
Oude Rijksweg Zuid 8 en 10	Woonhuizen / ca. 1925	Susteren
Poolmolen 2	Woonhuis / molen	Susteren
Raadhuisplein 2	Notarisbureau / voormalige burgemeesterswoning / gemeentehuis / politiekantoor	Susteren
Raadhuisplein 3 en 4	Woonhuizen / voormalig politiebureau met rijkswapen / gemeentehuis burgemeesterswoning	Susteren
Raadhuisplein 47	Zorgcomplex / voormalig gemeentehuis / burgemeesterswoning / politiebureau	Susteren

Raadhuisstraat 10	Woonhuis / voormalige burgemeesterswoning / schuur met mergelbanden	Susteren
Relindustraart 8	Woonhuis / oorspronkelijk met middeleeuws begijnhofje / later pastorie / herbouw 18 ^e -eeuws	Susteren
Salvatorstraat 1	Winkel / bedrijf	Susteren
Salvatorstraat 21	Woonhuis	Susteren
Salvatorstraat 25	Woonhuis	Susteren
Salvatorstraat 27	Woonhuis / voormalig gasthuis?	Susteren
Salvatorstraat 6	Woonhuis	Susteren
Salvatorstraat 8	Woonhuis	Susteren
Stationsstraat 27	Woonhuis / 1937 / architect Wielders	Susteren
Stationsstraat 79 en 81	Woonhuis	Susteren
Stationsstraat 86 t/m 96	Woonhuizen / voormalige herberg i.v.m. spoorlijn	Susteren
Tunnelstraat 30	Woonhuis / horeca	Susteren
Volmolenweg 1-2	Woonhuis / voormalige molen	Susteren
Wijnstraat 19	Woonhuis / winkel	Susteren
Winkelstraat 19	Woonhuis / oorspronkelijk hotel Hof van Limburg	Susteren
Aardenweg 31	Woonhuis	Susteren-Heide

7.6 Welstandskaat



7.7 Beeldkwaliteitsplannen

Het volgende beeldkwaliteitsplan is als bijlage bijgevoegd en vormt inhoudelijk een integraal onderdeel van de nota en is welstandsniveau 3 toegekend:

- Echt-Bocage.