

# WELSTANDSNOTA ECHT-SUSTEREN 2022

## 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 2021 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 wetswijziging 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.

## **De Welstandsnota 2022,**

### *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 Wolfskoul;
- Munsterveld Susteren;
- Middelveld Susteren.

Zoals hiervoor is toegelicht betekende de “kan bepaling” dat er voor het college van burgemeester en wethouders een keuzemogelijkheid openstond. 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 2021 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.

### *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 2021 aangewezen als welstandsvrije gebieden. Bijgevolg worden aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor bouwprojecten gelegen binnen een van deze gebieden derhalve niet meer ter advisering aan de Omgevingscommissie MER worden voorgelegd en ook niet meer ambtelijk wordt 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);

### *Welstandsplichtig: rijksmonumenten en “cultuurhistorische ensembles”*

In tegenstelling tot de reeds in de Welstandsnota 2019 aangewezen en in de Welstandsnota 2021 aan te wijzen welstandsvrije gebieden, blijft een welstandsplicht onverkort van kracht bij rijksmonumenten (zie bijlage 2) 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 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:

- Echt – kernzone;
- Kern Nieuwstadt;
- Illikhoven;
- Visserweert;
- Kokkelert;
- Spaanshuisken.

### *Welstandsplichtig: welstandsniveau 3-gebieden met beeldkwaliteitsplan*

Naast de reeds 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.

### *Excessenregeling*

Met de vaststelling van de Welstandsnota 2021 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 bijlage 1 bij deze welstandsnota.

#### *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 2021 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.

#### **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.

#### *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 beschermde stads- en dorpsgezichten( deze laatste komen thans niet voor in Echt-Susteren);
- welstandsniveau 2, plannen in gebieden die in het bestemmingsplan tevens bestemd zijn als cultuurhistorie (zie de blauwkleurige gebieden op de plankaart in bijlage 3) en daarnaast panden die zijn aangemerkt als karakteristiek in datzelfde bestemmingsplan (zie hiervoor ook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl));
- welstandsniveau 3, plannen in de gebieden waar tevens een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld (zie de gearceerde gebieden op de plankaart in bijlage 3, 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.

- Berkelaar;
- Aasterberg;
- Illikhoven;
- Vissersweert;
- Kokkelert;
- Oud-Roosteren;
- Dieteren;
- Baakhoven;
- Oude kern Echt-Centrum;
- Gebroek;
- Ophoven;
- Oude kern Nieuwstadt;
- Oude kern Susteren;
- Dorpstraat Pey;
- Abdij Lilbosch en Hof van Herstal;
- Spaanshuisken.

## Welstandscriteria

### *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.

### *“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 tevens zijn bestemd als cultuurhistorie, benevens 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 2021 betreft dit alleen het gebied Echt-Zuidoost (Bocage). De plannen zijn opgesteld als aanvulling op ruimtelijke plannen en richten zich op functionele en architectonische kwaliteiten in een landschappelijk samenhangend gebied. In de plannen 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.

### *Conclusie*

Onder het voorbehoud van 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.

## Beleidsbepalingen

### *Beginsel*

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.

### *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.

### *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.

- Niet akkoord  
Het ingediende plan is strijdig met de “redelijke eisen van welstand” op zichzelf en/of in relatie met zijn omgeving. 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).

#### *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.

#### *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.

### *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).

### *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 handavingskwestie.

### *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.

## Beschrijving van kernen en woonbuurten

### *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.

### *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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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, rechtlijnig 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 uitwaaiering 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 begrenzingsen 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.

#### *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.

## 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 uitwaaiing 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 uitwaaiing 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. Bijlage 2 bij deze nota bevat een lijst met monumenten en karakteristieke panden.

##### 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 A@, Klein Berkelaar, Swaantjesweg, woonbuurt Berkelaar*

---

#### **Regulier welstandsgebied**

- Regulier toezicht.
- Minimale sturing van de ruimtelijke kwaliteit.

#### **Gebiedsgerichte beoordelingskaders**

- Verstoring van het bestaande karakter dient te worden voorkomen
- Mogelijkheden voor verbeteringen en nieuwe impulsen
- Benutten van de gebiedseigen kwaliteit

#### **Welstandscriteria stedenbouwkundig niveau**

Ligging in de omgeving:

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur
- Massa en vorm van het gebouw:
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
  - Overwegend het bestaande beeld respecteren

#### **Welstandscriteria architectuurniveau**

Materiaal en kleur:

- Overwegend streekeigen kleur- en materiaalgebruik

#### **Voor het overige:**

- Algemene criteria

#### **Beleidsaspecten**

- Reclamebeleid



## 6.2 De Berk - bedrijvenzone

### 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.

### Waardering

Een gedeelte gebied is welstandsgevoelig door het grotendeels ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw en vanwege de incidenteel voorkomende, relatief hoogwaardige architectonische uitwerkingen. Dit betreft het gebied waar tevens een beeldkwaliteitsplan 'de Berk' is vastgesteld.

Omdat het overige bedrijventerrein grotendeels voltooid is vinder er hier weinig bouwactiviteiten plaats.

### Welstandsvisie

welstandsvrij gebied zover het niet het gebied betreft dat onderdeel is van het beeldkwaliteitsplan 'de Berk'.



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

Welstandsvrij gebied met behoud van excessenregeling en met uitzondering van het gebied waar het beeldkwaliteitsplan 'de Berk' van toepassing is.

### **Welstandsniveau 3 gedeeltelijk niveau 4**







## Bijlagen

### Bijlage 1 Welstandscriteria

#### *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.

## *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

##### Detaillering

- 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

Detallering

- 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 inventarisatie

### Beeldkwaliteitsplannen – welstandsniveau 3

Het betreft reguliere welstandsgebieden, die een minimale sturing van de ruimtelijke kwaliteit kennen. Naast de criteria, die zijn opgenomen in de betreffende beeldkwaliteitsplannen, gelden hier enkel 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.

#### Voor het overige

##### Algemene criteria

#### Beleidsaspecten

##### Reclamebeleid

### *Excessenregeling*

De gemeente hanteert bij het toepassen van de excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft deze betrekking op:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving;
- Ernstig verval van een bouwwerk;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij de aanpassing van een bouwwerk;
- Armoedig materiaalgebruik;
- Het toepassen van felle en contrasterende kleuren;
- Te opdringerige reclame-uitingen, en
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsomschrijvingen).

Het zal duidelijk zijn, dat in een gebied, waarvoor een hoog welstandsniveau is vastgelegd, er eerder sprake kan zijn voor een exces dan in een gebied met een lager niveau.

## Bijlage 2      Lijst van rijksmonumenten

### Voormalige gemeente Echt

| Adres                                | Typering                                                                 | Locatie       |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Berkelaarseweg                       | Herenhuis / koetshuis /brug /<br>tuinmuur / pomp op voorplein            | Echt          |
| Bosserhof                            | Hoeve                                                                    | Berkelaar     |
| Grenspaal / voor Bovenste Eind<br>46 | Grenspaal                                                                | Echt          |
| Kapelletje Molenweg /<br>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-<br>gerweg / kopgevel Aasterber-<br>gerweg | Echt          |
| Diepstraat 1                         | Directeurswoning                                                         | Echt          |
| Havenweg 8                           | Bedrijfsgebouw                                                           | Echt          |
| Jodenstraat 24                       | Woonhuis                                                                 | Echt          |
| Plats 1                              | Voormalig gemeentehuis /<br>school / schoolmeesterwoning                 | Echt          |
| Stationsweg 5                        | Stationsgebouw                                                           | Echt          |
| Wijnstraat 7a                        | Voormalige kweekschool<br>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  |
| Mariaalaan 2-4         | Voormalige St. Jozefschool           | Susteren   |
| Heerenstraat 1-2       | Woonhuizen Nederlandse<br>Spoorwege  | Susteren   |
| Heerenstraat 3-4       | Woonhuizen Nederlandse<br>Spoorwegen | Susteren   |
| Holtummerweg 2         | Poolmolen                            | Susteren   |

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

| <b>Adres</b>              | <b>Typering</b>                                                      | <b>Locatie</b> |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| 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<br>/ inmiddels gesloopt                 | Echt           |
| Diepstraat 1b             | Woonhuis                                                             | Echt           |
| Diepstraat 16             | Woonhuis                                                             | Echt           |
| Graaf 116                 | Detailhandel                                                         | Echt           |
| Harlindestraat 10         | Voormalige bewaar- en<br>basisschool (restant Ursulinen-<br>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 |
| Spaanshuiskens 15    |                                                    | Koningsbosch |
| Spaanshuiskens 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 / onderwijzers-woning                                                | 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 |
|                   |                                                                               |            |

*Bijlage 3 Plankaart (separaat document)*

*Beeldkwaliteitsplannen, die deel uitmaken van de welstandsnota*